



PUTUSAN
Nomor 53/PDT/2022/PT YYK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Yogyakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

1. **ANDRA ANDRIAN HIDAYAT**, Laki-laki, 31 Tahun, Wiraswasta, bertempat tinggal di Medari Cilik, RT. 001 - RW. 017, Caturharjo, Kec. Sleman, Kab. Sleman, D.I. Yogyakarta, untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING I** semula Penggugat I;
2. **Drs. BAMBANG SUJARWADI, M.Pd.**, Laki-laki, 54 Tahun, PNS, bertempat tinggal di Perum Mlati Permai B-3, Mlati Dukuh, RT. 017 - RW. 004, Sendangadi, Kec. Malati, Kab. Sleman, D.I. Yogyakarta, untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING II** semula Penggugat II;
3. **EMPUD AGUS MAHFUDIN**, Laki-laki, 66 Tahun, Swasta, bertempat tinggal di Kemloko, RT. 004 - RW. 002, Caturharjo, Kec. Sleman, Kab. Sleman, D.I. Yogyakarta, untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING III** semula Penggugat III;
4. **MASRUROH**, Perempuan, 44 Tahun, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Malang, RT. 05 – RW. 040, Caturharjo, Kec. Sleman, D.I. Yogyakarta, untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING IV** semula Penggugat IV;
Dalam hal ini Keempat orang tersebut memberikan kuasa kepada Zahru Arqom, S.H., M.H.Lit., Yuni Iswanto, S.H., M. Mukhlis R.S. Khitam, S.H., Septiansyah Nur E, S.H., M.H.Li, yang merupakan Advokat pada kantor Advokat ZAHRU ARQOM & Co., beralamat kantor di Jl. Palagan Tentara Pelajar KM. 7, Tegalkrapyak RT.01 – RW. 033, Sedan, Sariharjo, Ngaglik, Sleman, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Mei 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Sleman Nomor 431/HK/SK.PDT/V/2022/PN Smn, tanggal 11

Halaman 1 dari 59 Putusan Nomor 53/PDT/2022/PT YYK



Mei 2022, selanjutnya disebut sebagai **PARA
PEMBANDING**;

Lawan:

1. **JUMINI NOTO DIHARJO**, bertempat tinggal di Dusun Medari Cilik, Rt. 003 - Rw. 017, Desa Caturharjo, Kec. Sleman, Kab. Sleman, D.I. Yogyakarta, Desa Caturharjo, Sleman, Kab. Sleman, Di Yogyakarta, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I** semula Tergugat I;
2. **LILIK AGUS WIDODO**, bertempat tinggal di Dusun Medari Cilik, Rt. 001 - Rw. 017, Desa Caturharjo, Kec. Sleman, Kab. Sleman, D.I. Yogyakarta, Desa Caturharjo, Sleman, Kab. Sleman, Di Yogyakarta, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II** semula Tergugat II;
3. **BENI CAHYO NUGROHO**, bertempat tinggal di Dusun Medari Cilik, Rt. 003 - Rw. 017, Desa Caturharjo, Kec. Sleman, Kab. Sleman, D.I. Yogyakarta, Desa Caturharjo, Sleman, Kab. Sleman, Di Yogyakarta, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III** semula Tergugat III;
4. **RINI YUNIATI**, bertempat tinggal di Medari Cilik, Rt. 001-Rw. 031, Caturharjo, Kec. Sleman, D.I. Yogyakarta, Desa Caturharjo, Sleman, Kab. Sleman, Di Yogyakarta, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING IV** semula Tergugat IV;

Dalam hal ini Terbanding I, Terbanding II, Terbanding III dan Terbanding IV memberikan kuasa kepada E't Susita, S.H., M.Sc., Suparlan, Amd., S.H., H. Lupito, S.H., Ir. Muhammad Abdullah, HB, S.H. Advokat yang berkantor di Jalan Magelang KM.13, Murangan, Sleman, Yogyakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 Mei 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum pada Pengadilan Negeri Sleman dengan nomor Register 487/HK/SK.PDT/V/2022/PN Smn tanggal 31 Mei 2022;

5. **HERMANTO**, bertempat tinggal di Cebongan Lor, Rt.005 - Rw.005, Tlogoadi, Kec. Mlati, Kab. Sleman, Desa Tlogoadi,

Halaman 2 dari 59 Putusan Nomor 53/PDT/2022/PT YYK



Mlati, Kab. Sleman, D.I Yogyakarta, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING V** semula Tergugat V;

6. **CV. PUTRA ADI JAYA PROPERTY**, tempat kedudukan Nambongan, Desa Caturharjo, Kab. Sleman, D.I. Yogyakarta, Desa Caturharjo, Sleman, Kab. Sleman, DI Yogyakarta, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING I** semula Turut Tergugat I;

7. **KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SLEMAN**, tempat kedudukan Jl. Dr. Radjimin, Dusun Paten, Desa Tridadi, Kec. Sleman, Kab. Sleman, D.I. Yogyakarta, Desa Tridadi, Sleman, Kab. Sleman, Di Yogyakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Robert Corneles William Pasiak, S.SiT., Azis Setyawan, A.Ptnh., Muhammad Romdon, S.Sos., M.Eng., Efa Eritawati, S.Sos., M.A., Endah Kristiningrum, S.E., Banar Awibowo, Herwanto Cahyo Wibowo, S.H., Olenka Citra Larasati, S.T., berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 November 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum pada Pengadilan Negeri Sleman dengan nomor Register 902/SK.Pdt/XI/2021/PN Smn tanggal 17 November 2021, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING II** semula Turut Tergugat II;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Plh. Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 15 Juni 2022 Nomor 53/PDT/2022/PT YYK tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Berkas perkara tanggal 27 April 2022 Nomor 253/Pdt.G/2021/PN Smn dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 27 Oktober 2021 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 28 Oktober 2021 telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Bapak Muhammad Parlin, B.Sc. dan Ny. Jumini Noto Diharjo (TERGUGAT I) di bertempat tinggal di Medari Cilik RT.001-RW.017, Caturharjo, Kec. Sleman, Kab. Sleman, D.I. Yogyakarta adalah sepasang suami istri yang dalam perkawinannya tersebut dikaruniai 3 (tiga) orang anak, yaitu :
 - a. Lilik Agus Widodo, Laki-Laki, bertempat tinggal di Medari Cilik RT.001-RW.017, Caturharjo, Kec. Sleman, Kab. Sleman, D.I. Yogyakarta; (TERGUGAT II).
 - b. Beni Cahyo Nugroho, Laki-laki, bertempat tinggal di Medari Cilik RT.003 – RW.017, Caturharjo, Kec. Sleman, Kab. Sleman, D.I. Yogyakarta; (TERGUGAT III).
 - c. Rini Yuniati, Perempuan, bertempat tinggal di Ngemplak RT.03 – RW.031, Desa Caturharjo, Kec. Sleman, Kab. Sleman, D.I. Yogyakarta; (TERGUGAT IV).
2. Bahwa karena terdapat permasalahan hukum dan pada saat gugatan ini akan diajukan ke Pengadilan ternyata Muhammad Parlin, B.Sc., telah meninggal pada tanggal 19 Januari 2021, sehingga secara keperdataan dengan meninggal dunianya Bapak Muhammad Parlin, B.Sc., tersebut maka kedudukannya digantikan oleh segenap ahli warisnya yakni : TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV.
3. Bahwa semasa hidupnya Bapak Muhammad Parlin, B.S.c., (alm.) adalah pemilik sebidang tanah sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 942/Caturharjo, Surat Ukur : 10/08/1999, Nomor : 00037/1999, luas : 2.210 m² atas nama Muhammad Parlin B.Sc., terletak di Desa Caturharjo, Kec. Sleman, Kab. Sleman, D.I. Yogyakarta, dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara	: Jalan dan Pekarangan
Timur	: Pekarangan Milik Tukidi dan Ngatinah
Selatan	: Jalan
Barat	: Jalan/Pekarangan
4. Bahwa terhadap sebidang tanah sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 942/Caturharjo tersebut Bapak Muhammad Parlin, B.S.c., (alm.) atas persetujuan TERGUGAT I memberikan kuasa menjual kepada TERGUGAT V, yang mana atas hubungan hukum Perjanjian Pemberian Kuasa tersebut sebagaimana termuat dalam Akta Kuasa Menjual Nomor : 02 Tanggal 02 Oktober 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Sukarno, S.H., Notaris di Sleman.

Halaman 4 dari 59 Putusan Nomor 53/PDT/2022/PT YYK



Bahwa atas dasar Akta Kuasa Menjual Nomor : 02 Tanggal 02 Oktober 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Sukarno, S.H., Notaris di Sleman tersebut lah kemudian TERGUGAT V melalui badan usaha yang bernama CV. Putra Adi Jaya Properti (TURUT TERGUGAT I) melakukan pemecahan bidang (kavling) tanah atas nama Muhammad Parlin, B.S.c., tersebut dan menawarkan menjual bidang-bidang tanah/kavling hasil pemecahan tersebut kepada khalayak umum, termasuk pada PARA PENGGUGAT.

5. Bahwa karena tertarik atas penawaran CV. Putra Adi Jaya Properti (TURUT TERGUGAT I), kemudian PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III, dan PENGGUGAT IV dalam waktu yang berbeda-beda dan secara sendiri-sendiri melakukan tawar menawar dengan TERGUGAT V yang diikuti dengan pemeriksaan legalitas kepemilikan tanah dengan diperlihatkan Asli Sertifikat Hak Milik Nomor : 942/Caturharjo dan Salinan Asli Akta Kuasa Menjual Nomor : 02 Tanggal 02 Oktober 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Sukarno, S.H., Notaris di Sleman.

Selain itu, PARA PENGGUGAT dalam waktu yang berbeda-beda dan secara sendiri-sendiri juga diajak oleh TERGUGAT V untuk meninjau langsung ke lokasi tanah yang akan diperjualbelikan untuk melakukan pemilihan bagian-bagian dengan mendasarkan pada denah pemecahan tanah dengan model kavling-kavling Medari Garden Asri 1 yang disampaikan dan ditawarkan TERGUGAT V melalui CV. Putra Adi Jaya Properti (TURUT TERGUGAT I) kepada PARA PENGGUGAT.

6. Bahwa setelah terjadi tawar menawar dan memutuskan untuk memilih masing-masing kavling Medari Garden Asri 1, kemudian PARA PENGGUGAT membuat kesepakatan dengan waktu yang berbeda dengan TERGUGAT V selaku penerima kuasa menjual dari Muhammad Parlin, B.Sc., (alm.) atas sebidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor : 942/Caturharjo, Surat Ukur : 10/08/1999, Nomor : 00037/1999, luas : 2.210 m² atas nama Muhammad Parlin B.Sc., terletak di Desa Caturharjo, Kec. Sleman, Kab. Sleman, D.I. Yogyakarta; untuk membeli bagian bidang tanah (kavling) tersebut melalui skema pemecahan tanah.

Adapun hubungan hukum jual beli tersebut masing-masing termuat dalam Akta Notaris Purnomo Widyantoro, S.H., yang termaktub dalam akta-akta sebagai berikut :

- a. Akta Perikatan Jual Beli Notaris Purnomo Widyantoro, S.H., Nomor : 597/G/15-V/2019 Tanggal 15 Mei 2019 tentang Perikatan Jual Beli,



- antara Hermanto (TERGUGAT V) selaku pihak Penjualnya dengan Andra Andrian Hidayat (PENGGUGAT I) selaku Pihak Pembelinya;
- b. Akta Perikatan Jual Beli Notaris Purnomo Widyantoro, S.H., Nomor : 632/G/01-VII/2019 1 Juli 2019 tentang Perikatan Jual Beli, antara Hermanto (TERGUGAT V) selaku pihak Penjualnya dengan Drs. Bambang Sujarwadi, M.Pd. (PENGGUGAT II) selaku Pihak Pembelinya;
- c. Akta Perikatan Jual Beli Notaris Purnomo Widyantoro, S.H., Nomor : 624/G/17-VI/2018 Tanggal 17 Juni 2019 tentang Perikatan Jual Beli, antara Hermanto (TERGUGAT V) selaku pihak Penjualnya dengan Empud Agus Mahfudin (PENGGUGAT III) selaku Pihak Pembelinya;
- d. Akta Perikatan Jual Beli Notaris Purnomo Widyantoro, S.H., Nomor : 586/G/06-V/20119 Tanggal 06 Mei 2019 tentang Perikatan Jual Beli, antara Hermanto (TERGUGAT V) selaku pihak Penjualnya dengan Masruroh (PENGGUGAT IV) selaku Pihak Pembelinya.
7. Bahwa selanjutnya PARA PENGGUGAT membeli bidang-bidang tanah kalving, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 942/Caturharjo, Surat Ukur : 10/08/1999, Nomor : 00037/1999, luas : 2.210 m² atas nama Muhammad Parlin B.Sc., terletak di Desa Caturharjo, Kec. Sleman, Kab. Sleman, D.I. Yogyakarta sebagaimana luas dan nomor kavling yang disepakati sebagaimana Posita Nomor 5 tersebut di atas, dengan tercatat sebagai berikut :
- a. PENGGUGAT I membeli sebidang tanah pekarangan seluas 107 m² dengan Nomor Kavling A-2, merupakan bidang tanah bagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 942/Caturharjo, Surat Ukur : 10/08/1999, Nomor : 00037/1999, luas : 2.210 m² atas nama Muhammad Parlin B.Sc., terletak di Desa Caturharjo, Kec. Sleman, Kab. Sleman, D.I. Yogyakarta, dengan batas-batas sesuai denah dari Medari Garden Asri 1 :
- Utara : Kavling A-3 (SHM 942/Caturharjo a.n. Muhammad Parlin B.Sc.)
- Timur : Kavling B-2 (SHM 942/Caturharjo a.n. Muhammad Parlin B.Sc.)
- Selatan : Kavling A-1 (SHM 942/Caturharjo a.n. Muhammad Parlin B.Sc.)
- Barat : Jalan
- Selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa I.



- b. PENGGUGAT II membeli sebidang tanah pekarangan seluas 101 m² (seratus satu meter persegi) dengan Nomor Kavling B-5, merupakan bidang tanah bagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 942/Caturharjo, Surat Ukur : 10/08/1999, Nomor : 00037/1999, luas : 2.210 m² atas nama Muhammad Parlin B.Sc., terletak di Desa Caturharjo, Kec. Sleman, Kab. Sleman, D.I. Yogyakarta, dengan batas-batas sesuai denah dari Medari Garden Asri 1 :

Utara : Kavling B-6 (SHM 942/Caturharjo a.n. Muhammad Parlin B.Sc.)

Timur : Jalan

Selatan : Kavling B-4 (SHM 942/Caturharjo a.n. Muhammad Parlin B.Sc.)

Barat : Kavling A-5 (SHM 942/Caturharjo a.n. Muhammad Parlin B.Sc.)

Selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa II.

- c. PENGGUGAT III membeli sebidang tanah pekarangan seluas 105 m² dengan Nomor Kavling B-6, merupakan bidang tanah bagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 942/Caturharjo, Surat Ukur : 10/08/1999, Nomor : 00037/1999, luas : 2.210 m² atas nama Muhammad Parlin B.Sc., terletak di Desa Caturharjo, Kec. Sleman, Kab. Sleman, D.I. Yogyakarta, dengan batas-batas sesuai denah dari Medari Garden Asri 1 :

Utara : Jalan dan Pekarangan

Timur : Jalan

Selatan : Kavling B-5 (SHM 942/Caturharjo a.n. Muhammad Parlin B.Sc.)

Barat : Kavling A-6 (SHM 942/Caturharjo a.n. Muhammad Parlin B.Sc.)

Selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa III.

- d. PENGGUGAT IV membeli sebidang tanah pekarangan seluas 127 m² dengan Nomor Kavling C-2, merupakan bidang tanah bagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 942/Caturharjo, Surat Ukur : 10/08/1999, Nomor : 00037/1999, luas : 2.210 m² atas nama Muhammad Parlin B.Sc., terletak di Desa Caturharjo, Kec. Sleman, Kab. Sleman, D.I. Yogyakarta, dengan batas-batas sesuai denah dari Medari Garden Asri 1 :



Utara : Kavling C-3 (SHM 942/Caturharjo a.n. Muhammad Parlin B.Sc.)

Timur : Pekarangan milik Ngatinah

Selatan : Kavling C-1 (SHM 942/Caturharjo a.n. Muhammad Parlin B.Sc.)

Barat : Jalan

Selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa IV.

8. Bahwa PARA PENGGUGAT setelah melakukan penandatanganan akta perikatan jual beli dengan TERGUGAT V yang dilakukan di Kantor Notaris Purnomo Widyantoro, S.H., kemudian sesaat setelah itu pula, masing-masing dari PARA PENGGUGAT telah membayar lunas kesepakatan harga jual beli tanah dengan TERGUGAT V sebagaimana bukti bayar yang diterbitkan TURUT TERGUGAT I yang tiada lain merupakan usaha milik TERGUGAT V. Sedemikian sebenarnya dan menjadi fakta hukumnya "terang dan tunai" dalam hubungan hukum jual beli tanah tersebut telah terpenuhi.

9. Bahwa dalam klausul perjanjian hubungan hukum jual beli antara masing-masing PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT V sebagaimana akta perikatan jual beli menyatakan bahwa proses pemecahan dan balik nama diperkirakan membutuhkan waktu lebih kurang selama 20 (*dua puluh*) bulan.

Namun fakta hukumnya sampai dengan saat gugatan *a quo* diajukan, terhadap tanah kavling Objek Sengketa I, II, III dan IV yang sudah dibeli oleh PARA PENGGUGAT tersebut, seharusnya masing-masing sudah menerima hasil pemecahan atas Objek Sengketa dan kemudian terbit sertifikat masing-masing atas nama PARA PENGGUGAT, serta dilakukan penyerahan (*levering*) tanah kavling Objek Sengketa I, II, III dan IV kepada masing-masing kepada PARA PENGGUGAT, akan tetapi realisasinya ternyata tidak dilakukan oleh PARA TERGUGAT dan/atau TURUT TERGUGAT I. Bahkan hak PARA PENGGUGAT tersebut pun hingga saat gugatan ini diajukan masih tidak ada kejelasan, tanpa kepastian, dan tanpa iktikad baik apakah dilakukan pembatalan jual beli ataukah akan dipenuhinya prestasi dalam jual beli tersebut.

10. Bahwa sebelum PARA PENGGUGAT mengajukan gugatan *in casu*, dengan penuh iktikad baik telah berusaha menemui semua pihak dalam hubungan hukum jual beli *a quo* termasuk dengan TERGUGAT V serta Muhammad Parlin, B.Sc., (alm.) pada saat masih hidup dan kemudian diteruskan ahli



warisnya untuk penyelesaian permasalahan ini, namun sampai dengan saat ini tidak menemui jalan keluar terbaik.

11. Bahwa tindakan yang dilakukan TERGUGAT V dengan Bapak Muhammad Parlin, B.Sc., (alm.) yang saat secara hukum kedudukannya digantikan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV senyatanya benar-benar menciderai kepercayaan PARA PENGGUGAT, oleh karenanya telah menjadi jelas fakta hukumnya dan cukup beralasan secara hukum apabila perbuatan PARA TERGUGAT yang tidak melaksanakan prestasi selaku Pihak Penjual dalam perjanjian jual beli tersebut adalah termasuk dalam kualifikasi perbuatan wanprestasi atau cidera janji.
12. Bahwa oleh dan karena PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan wanprestasi/cidera janji dan PARA PENGGUGAT adalah Pembeli yang beritikad baik (*goeder trouw*) dengan menunaikan kewajiban selaku pembeli yakni membayar lunas harga jual beli, maka menjadi adil dan menurut hukum apabila dalam putusan Perkara a quo dinyatakan secara hukum bahwa terhadap :
 - a. Objek Sengketa I adalah hak milik PENGGUGAT I;
 - b. Objek Sengketa II adalah hak milik PENGGUGAT II;
 - c. Objek Sengketa III adalah hak milik PENGGUGAT III; dan
 - d. Objek Sengketa IV adalah hak milik PENGGUGAT IV.
13. Bahwa fakta hukumnya saat ini, terhadap Objek Sengketa I, II, III dan IV telah hilang tanda batas-batasnya berupa patok beton yang dahulu digunakan untuk mengidentifikasi dan membedakan tanah-tanah yang menjadi bagian-bagian atau hak dari pada masing-masing PARA PENGGUGAT yang faktanya telah dirusak dan/atau dihilangkan yang “*diduga*” dilakukan oleh PARA TERGUGAT ataupun orang yang diperintah / diizinkan olehnya, karena faktanya tidak ada kejadian alam yang terjadi di lokasi Objek Sengketa *in casu* dan mampu menghilangkan patok-patok beton tersebut.
Sedemikian telah terdapat upaya pengaburan objek sengketa dan tindakan mana yang termasuk dalam kualifikasi Itikad Tidak Baik terhadap Objek Sengketa I, II, III dan IV senyampang masih dalam sengketa belum terselesaikan.
14. Bahwa TURUT TERGUGAT II selaku pihak yang berwenang dalam melakukan pengukuran, melakukan pemecahan, dan melakukan pencatatan administratif terhadap kepemilikan hak atas tanah yang antara lain berkaitan



dengan pokok sengketa *a quo*, maka menjadi patut dan wajar pula untuk dihukum tunduk dan mematuhi Putusan Perkara *a quo*. Terlebih, apabila Putusan *in casu* digunakan oleh PARA PENGGUGAT sebagai dasar hukum dan dokumen yang sah dan legal atas peralihan hak atas Objek Sengketa antara lain :

- a. Peralihan hak atas Objek Sengketa I berupa sebidang tanah pekarangan seluas 107 m², dengan Nomor Kavling A-2, merupakan bidang tanah bagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 942/Caturharjo, Surat Ukur : 10/08/1999, Nomor : 00037/1999, luas 2.210 m² atas nama Muhammad Parlin B.Sc., terletak di Desa Caturharjo, Kec. Sleman, Kab. Sleman, D.I. Yogyakarta; kepada PENGGUGAT I;
- b. Peralihan hak atas Objek Sengketa II berupa sebidang tanah pekarangan seluas 101 m², dengan Nomor Kavling B-5, merupakan bidang tanah bagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 942/Caturharjo, Surat Ukur : 10/08/1999, Nomor : 00037/1999, luas : 2.210 m² atas nama Muhammad Parlin B.Sc., terletak di Desa Caturharjo, Kec. Sleman, Kab. Sleman, D.I. Yogyakarta kepada PENGGUGAT II;
- c. Peralihan hak atas Objek Sengketa III berupa sebidang tanah pekarangan seluas 105 m², dengan Nomor Kavling B-6, merupakan bidang tanah bagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 942/Caturharjo, Surat Ukur : 10/08/1999, Nomor : 00037/1999, luas : 2.210 m² atas nama Muhammad Parlin B.Sc., terletak di Desa Caturharjo, Kec. Sleman, Kab. Sleman, D.I. Yogyakarta kepada PENGGUGAT III;
- d. Peralihan hak atas Objek Sengketa IV berupa sebidang tanah pekarangan seluas 127 m², dengan Nomor Kavling C-2, merupakan bidang tanah bagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 942/Caturharjo, Surat Ukur : 10/08/1999, Nomor : 00037/1999, luas : 2.210 m² atas nama Muhammad Parlin B.Sc., terletak di Desa Caturharjo, Kec. Sleman, Kab. Sleman, D.I. Yogyakarta kepada PENGGUGAT IV.

15. Bahwa karena kekhawatiran PARA PENGGUGAT atas sebagian atau seluruh Objek Sengketa akan diperalihkan kepada Pihak Ketiga dan untuk menjamin terlaksananya Putusan perkara *in casu*, maka permohonan agar objek berupa sebidang tanah sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 942/Caturharjo, Surat Ukur 10/08/1999, Nomor: 00037/1999 luas 2.210 m² atas nama Muhammad Parlin B.Sc., terletak di Desa Caturharjo, Kec. Sleman, Kab. Sleman, D.I Yogyakarta; diletaki sita jaminan (*conserveitoir beslag*) adalah menjadi cukup beralasan menurut hukum.



16. Bahwa karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sah dan sempurna, maka PARA PENGGUGAT bermohon kepada Pengadilan Negeri Sleman agar putusan perkara ini *in casu* dapat dilaksanakan terlebih dahulu / secara serta-merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun terdapat upaya hukum terhadapnya.

Bahwa berdasarkan segala hal di atas, PARA PENGGUGAT bermohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sleman untuk menerima, memeriksa dan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan secara hukum bahwa Perikatan Jual Beli dengan nomor sebagai berikut :
 - a. Akta Perikatan Jual Beli Notaris Purnomo Widyantoro, S.H., Nomor : 597/G/15-V/2019 Tanggal 15 Mei 2019 tentang Perikatan Jual Beli, antara Hermanto (TERGUGAT V) selaku Penjual dengan Andra Andrian Hidayat (PENGUGAT I) selaku Pembeli;
 - b. Akta Perikatan Jual Beli Notaris Purnomo Widyantoro, S.H., Nomor : 632/G/01-VII/2019 1 Juli 2019 tentang Perikatan Jual Beli, antara Hermanto (TERGUGAT V) selaku Penjual dengan Drs. Bambang Sujarwadi, M.Pd., (PENGUGAT II) selaku Pembeli;
 - c. Akta Perikatan Jual Beli Notaris Purnomo Widyantoro, S.H., Nomor : 624/G/17-VI/2018 Tanggal 17 Juni 2018 tentang Perikatan Jual Beli, antara Hermanto (TERGUGAT V) selaku Penjual dengan Empud Agus Mahfudin (PENGUGAT III) selaku Pembeli;
 - d. Akta Perikatan Jual Beli Notaris Purnomo Widyantoro, S.H., Nomor : 586/G/06-V/20119 Tanggal 06 Mei 2019 tentang Perikatan Jual Beli, antara Hermanto (TERGUGAT V) selaku pihak Penjualnya dengan Masrurroh (PENGUGAT IV) selaku Pihak Pembelinya.

adalah sah dan berlaku mengikat terhadap PARA PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT.

3. Menyatakan bahwa PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan wanprestasi dengan tidak melaksanakan kewajibannya selaku penjual berupa memeralihkan hak dan menyerahkan Objek Sengketa I, Objek Sengketa II, Objek Sengketa III dan Objek Sengketa IV kepada PARA PENGGUGAT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan bahwa PARA PENGGUGAT adalah pembeli yang beritikad baik (*goeder trouw*) dan telah melunasi harga jual beli atas Objek Sengketa I, Objek Sengketa II, Objek Sengketa III dan Objek Sengketa IV.
5. Menyatakan bahwa jual beli antara :
 - a. PENGGUGAT I dengan PARA TERGUGAT atas Objek Sengketa I berupa sebidang tanah pekarangan seluas 107 m², dengan Nomor Kavling A-2, merupakan bidang tanah bagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 942/Caturharjo, Surat Ukur : 10/08/1999, Nomor : 00037/1999, luas 2.210 m² atas nama Muhammad Parlin B.Sc., terletak di Desa Caturharjo, Kec. Sleman, Kab. Sleman, D.I. Yogyakarta; adalah Sah dan Mengikat secara hukum.
 - b. PENGGUGAT II dengan PARA TERGUGAT atas Objek Sengketa II berupa sebidang tanah pekarangan seluas 101 m², dengan Nomor Kavling B-5, merupakan bidang tanah bagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 942/Caturharjo, Surat Ukur : 10/08/1999, Nomor : 00037/1999, luas : 2.210 m² atas nama Muhammad Parlin B.Sc., terletak di Desa Caturharjo, Kec. Sleman, Kab. Sleman, D.I. Yogyakarta adalah Sah dan Mengikat secara hukum;
 - c. PENGGUGAT III dengan PARA TERGUGAT atas Objek Sengketa III berupa sebidang tanah pekarangan seluas 105 m², dengan Nomor Kavling B-6, merupakan bidang tanah bagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 942/Caturharjo, Surat Ukur : 10/08/1999, Nomor : 00037/1999, luas : 2.210 m² atas nama Muhammad Parlin B.Sc., terletak di Desa Caturharjo, Kec. Sleman, Kab. Sleman, D.I. Yogyakarta adalah Sah dan Mengikat secara hukum;
 - d. PENGGUGAT IV dengan PARA TERGUGAT atas Objek Sengketa IV berupa sebidang tanah pekarangan seluas 127 m², dengan Nomor Kavling C-2, merupakan bidang tanah bagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 942/Caturharjo, Surat Ukur : 10/08/1999, Nomor : 00037/1999, luas : 2.210 m² atas nama Muhammad Parlin B.Sc., terletak di Desa Caturharjo, Kec. Sleman, Kab. Sleman, D.I. Yogyakarta adalah Sah dan Mengikat secara hukum.
6. Menyatakan secara hukum bahwa hak atas tanah Objek Sengketa berupa :
 - a. Objek Sengketa I berupa Sebidang tanah pekarangan seluas 107 m² dengan Nomor Kavling A-2, merupakan bidang tanah bagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 942/Caturharjo, Surat Ukur : 10/08/1999, Nomor : 00037/1999, luas : 2.210 m² atas nama Muhammad Parlin

Halaman 12 dari 59 Putusan Nomor 53/PDT/2022/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

B.Sc., terletak di Desa Caturharjo, Kec. Sleman, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta; dengan batas-batas sesuai denah dari Medari Garden Asri 1 :

Utara : Kavling A-3 (SHM 942/Caturharjo a.n. Muhammad Parlin B.Sc.)

Timur : Kavling B-2 (SHM 942/Caturharjo a.n. Muhammad Parlin B.Sc.)

Selatan : Kavling A-1 (SHM 942/Caturharjo a.n. Muhammad Parlin B.Sc.)

Barat : Jalan

adalah hak milik PENGUGAT I;

- b. Objek Sengketa II berupa Sebidang tanah pekarangan seluas 101 m² dengan Nomor Kavling B-5, merupakan bidang tanah bagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 942/Caturharjo, Surat Ukur : 10/08/1999, Nomor : 00037/1999, luas : 2.210 m² atas nama Muhammad Parlin B.Sc., terletak di Desa Caturharjo, Kec. Sleman, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta; dengan batas-batas sesuai denah dari Medari Garden Asri 1 :

Utara : Kavling B-6 (SHM 942/Caturharjo a.n. Muhammad Parlin B.Sc.)

Timur : Jalan

Selatan : Kavling B-4 (SHM 942/Caturharjo a.n. Muhammad Parlin B.Sc.)

Barat : Kavling A-5 (SHM 942/Caturharjo a.n. Muhammad Parlin B.Sc.)

adalah hak milik PENGUGAT II;

- c. Objek Sengketa III berupa Sebidang tanah pekarangan seluas 105 m², dengan Nomor Kavling B-6, merupakan bidang tanah bagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 942/Caturharjo, Surat Ukur : 10/08/1999, Nomor : 00037/1999, luas : 2.210 m² atas nama Muhammad Parlin B.Sc., terletak di Desa Caturharjo, Kec. Sleman, Kab. Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta; dengan batas-batas sesuai denah dari Medari Garden Asri 1 :

Utara : Jalan dan Pekarangan

Timur : Jalan

Selatan : Kavling B-5 (SHM 942/Caturharjo a.n. Muhammad Parlin B.Sc.)

Halaman 13 dari 59 Putusan Nomor 53/PDT/2022/PT YYK



Barat : Kavling A-6 (SHM 942/Caturharjo a.n. Muhammad Parlin B.Sc.)

adalah hak milik PENGGUGAT III.

- d. Objek Sengketa IV berupa Sebidang tanah pekarangan seluas 127 m², dengan Nomor Kavling C-2, merupakan bidang tanah bagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 942/Caturharjo, Surat Ukur : 10/08/1999, Nomor : 00037/1999, luas : 2.210 m² atas nama Muhammad Parlin B.Sc., terletak di Desa Caturharjo, Kec. Sleman, Kab. Sleman, D.I. Yogyakarta; dengan batas-batas sesuai denah dari Medari Garden Asri 1 :

Utara : Kavling C-3 (SHM 942/Caturharjo a.n. Muhammad Parlin B.Sc.)

Timur : Pekarangan milik Ngatinah

Selatan : Kavling C-1 (SHM 942/Caturharjo a.n. Muhammad Parlin B.Sc.)

Barat : Jalan

adalah hak milik PENGGUGAT IV.

7. Menyatakan bahwa putusan perkara ini adalah dokumen yang sah dan legal atas peralihan hak atas Objek Sengketa berupa :

- a. Peralihan hak atas Objek Sengketa I berupa sebidang tanah pekarangan seluas 107 m² dengan Nomor Kavling A-2, merupakan bidang tanah bagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 942/Caturharjo, Surat Ukur : 10/08/1999, Nomor : 00037/1999, luas : 2.210 m² atas nama Muhammad Parlin B.Sc., terletak di Desa Caturharjo, Kec. Sleman, Kab. Sleman, D.I. Yogyakarta dari dilakukan Bapak Muhammad Parlin, B.Sc., yang kedudukannya digantikan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV kepada PENGGUGAT I;
- b. Peralihan hak atas Objek Sengketa II berupa sebidang tanah pekarangan seluas 101 m² dengan Nomor Kavling B-5, merupakan bidang tanah bagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 942/Caturharjo, Surat Ukur : 10/08/1999, Nomor : 00037/1999, luas : 2.210 m² atas nama Muhammad Parlin B.Sc., terletak di Desa Caturharjo, Kec. Sleman, Kab. Sleman, D.I. Yogyakarta dari dilakukan Bapak Muhammad Parlin, B.Sc., yang kedudukannya digantikan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV kepada PENGGUGAT II;



- c. Peralihan hak atas Objek Sengketa III berupa sebidang tanah pekarangan seluas 105 m², dengan Nomor Kavling B-6, merupakan bidang tanah bagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 942/Caturharjo, Surat Ukur : 10/08/1999, Nomor : 00037/1999, luas : 2.210 m² atas nama Muhammad Parlin B.Sc., terletak di Desa Caturharjo, Kec. Sleman, Kab. Sleman, D.I. Yogyakarta dari dilakukan Bapak Muhammad Parlin, B.Sc., yang kedudukannya digantikan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV kepada PENGGUGAT III;
- d. Peralihan hak atas Objek Sengketa IV berupa sebidang tanah pekarangan seluas 127 m², dengan Nomor Kavling C-2, merupakan bidang tanah bagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 942/Caturharjo, Surat Ukur : 10/08/1999, Nomor : 00037/1999, luas : 2.210 m² atas nama Muhammad Parlin B.Sc., terletak di Desa Caturharjo, Kec. Sleman, Kab. Sleman, D.I. Yogyakarta dari dilakukan Bapak Muhammad Parlin, B.Sc., yang kedudukannya digantikan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV kepada PENGGUGAT IV.
8. Menghukum PARA TERGUGAT untuk menyerahkan maupun menandatangani segenap warkat / dokumen untuk memeralihkan hak atas Objek Sengketa I, II, III dan IV tersebut di atas kepada PARA PENGGUGAT, TURUT TERGUGAT II maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Sleman, selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak tanggal putusan perkara *a quo* memiliki kekuatan hukum tetap.
9. Menghukum TURUT TERGUGAT II (Kantor Pertanahan Kab. Sleman) untuk melakukan pengukuran dan melakukan proses pemecahan bidang tanah Objek Sengketa I, II, III dan IV dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 942/Caturharjo, Surat Ukur 10/08/1999, Nomor: 00037/1999 luas 2.210 m² atas nama Bapak Muhammad Parlin, B.Sc., terletak di Desa Caturharjo, Kec. Sleman, Kab. Sleman, D.I. Yogyakarta.
10. Menghukum TURUT TERGUGAT II (Kantor Pertanahan Kab. Sleman) untuk melakukan pencatatan peralihan hak atas Objek Sengketa berupa Objek Sengketa I menjadi atas nama Andra Andrian Hidayat (PENGGUGAT I), Objek Sengketa II menjadi atas nama Drs. Bambang Sujarwadi, M.Pd., (PENGGUGAT II), Objek Sengketa III menjadi atas nama PENGGUGAT III Empud Agus Mahfudin (PENGGUGAT III), dan Objek Sengketa IV menjadi atas nama Masruroh (PENGGUGAT IV).



11. Menyatakan sah dan berharga terhadap peletakan sita jaminan (*conserveitoir beslagh*) atas sebidang tanah objek berupa sebidang tanah sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 942/Caturharjo, Surat Ukur 10/08/1999, Nomor : 00037/1999 luas 2.210 m² atas nama Muhammad Parlin B.Sc., terletak di Desa Caturharjo, Kec. Sleman, Kab. Sleman, D.I. Yogyakarta.
12. Menghukum TURUT TERGUGAT I untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara *a quo*.
13. Menyatakan putusan perkara *in casu* dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) meskipun ada perlawanan, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya.
14. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara *a quo*.

SUBSIDAIR

Ex aequo et bono, mohon putusan seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa Terbanding I/Tergugat I, Terbanding II/Tergugat II, Terbanding III/Tergugat III, Terbanding IV/Tergugat IV telah mengajukan jawaban gugatan sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

Bahwa tergugat I, II, III dan IV menolak seluruh dalil dalil yang diajukan oleh para penggugat, kecuali yang diakui dan dinyatakan secara tegas dalam jawaban ini ;

1. gugatan penggugat adalah gugatan salah orang dan kabur ;
 - a. Perlu kami sampaikan Kepada Majelis Hakim yang Mulia dalam perkara ini, bahwa para penggugat yaitu : Penggugat I (Andra andrian Hidayat), II (Drs Bambang Sujawadi) , III (Empud Agus Mahfudin) adalah orang yang sama yang pernah melakukan gugatan perdata kepada Muhammad Parlin Bsc (almarhum) dan para tergugat dalam perkara perdata No.74/Pdt.G/2021/PN.SMN, yang kemudian *gugatan tersebut dicabut* oleh para penggugat (I, II dan III) dikarenakan tergugat MUHAMMAD PARLIN BSC sudah meninggal dunia dan kemudian melakukan gugatan perdata kembali dengan gugatan Nomor.126/Pdt.G/2021/PN.SMN, dimana terhadap gugatan tersebut pada tgl 21 Oktober 2021 oleh Majelis Hakim yang mulia telah diputus dengan isi putusan “ *gugatan Tidak dapat diterima dikarenakan para penggugat tidak bisa menjelaskan obyek yang disengketakan dimana, batas*

Halaman 16 dari 59 Putusan Nomor 53/PDT/2022/PT YYK



batasnya tanah milik siapa, sehingga obyek yang dimaksudkan sebagai obyek sengketa adalah tidak jelas/kabur (obscur libel) “

b. Bahwa kemudian dalam perkara ini para penggugat yang semula berjumlah tiga orang masing masing penggugat I (Andra Andrian Hidayat), penggugat II (Drs Bambang Sujarwadi,M.pd) dan penggugat III (Empud Agus Mahfudin) menambahkan satu orang lagi sebagai penggugat yaitu penggugat IV (Masruroh), yang kemudian dalam perkara ini disebut sebagai para penggugat, dimana dalam posita gugatannya para penggugat mengakui , menyatakan dan mendalilkan bahwa :

- Para penggugat mengakui tanah dengan sertifikat Hak milik Nomor 942/Caturharjo, surat ukur 10/08/1999 luas 2.210 m2 atas nama MUHAMMAD PARLIN Bsc (almarhum) yang terletak di desa Caturharjo kecamatan Sleman Kabupaten sleman Daerah Istimewa Yogyakarta adalah tanah milik syah MUHAMMAD PARLIN Bsc (alm);
- Para penggugat mengakui jual beli tanah kavling Medari garden Asri I yang dikelola oleh CV Putra Adi Jaya Properti, terjadi antara para penggugat (I, II, III dan IV) sebagai pembeli dengan pihak tergugat V (Hermanto) sebagai pimpinan dari CV Putra Adi Jaya Property, baik didalam proses tawar menawar maupun pembayarannya, tanpa ada keterlibatan secara hukum dengan para tergugat (I, II, III dan IV) baik secara lisan maupun tertulis ;
- Para penggugat mengakui dan menyatakan telah membuat perjanjian dengan tergugat V (HERMANTO) selaku direktur CV Putra Adi Jaya Property dengan membuat akta perikatan jual beli tanah kavling Medari Garden Asri I , yang dibuat oleh Notaris Purnomo Widiyantoro, SH dengan masing masing sebagai berikut :
 - 1) Penggugat I (Andra Andrian Hidayat) akta perjanjian jual beli Tanah Kavling A-2 luas 107 m2 , dengan Akta perikatan jual beli Nomor.597/G/15-V/2019, tgl 15 Mei 2019, yg dibuat notaris PURNOMO WIDIYANTORO ,SH
 - 2) Penggugat II (Drs Bambang Sujarwadi,M.Pd) akta perjanjian jual beli Tanah Kavling B-5 luas 101 m2, dengan



- Akta perikatan jual beli Nomor.632/G/01-VII/2019, tgl 1 Juli 2019, yg dibuat notaris PURNOMO WIDIYANTORO ,SH ;
- 3) Penggugat III (Empud Agus Mahfudin) akta perjanjian jual beli Tanah Kavling B-6 luas 105 m2 dengan Akta perikatan jual beli Nomor.624/G/17-V/2019, tgl 17 Juni 2019, yg dibuat notaris PURNOMO WIDIYANTORO ,SH ;
- 4) Penggugat IV (Masruroh) akta perjanjian jual beli Tanah Kavling C – 2 seluas 127 m2 dengan Akta perikatan jual beli Nomor.586//06/G./17-VI/2019, tgl 17 Mei 2019, yg dibuat notaris PURNOMO WIDIYANTORO ,SH,

Dimana para penggugat mendalilkan bahwa tanah tanah Kavling yang diperjanjikan jual beli antara para penggugat dengan tergugat V (HERMANTO) tersebut, merupakan bagian dari sertifikat Hak milik Nomor 942/Caturharjo, surat ukur 10/08/1999 luas 2.210 m2 atas nama MUHAMMAD PARLIN Bsc, terletak di desa Caturharjo kecamatan Sleman Kabupaten sleman Daerah Istimewa Yogyakarta yang sebenarnya atas tanah milik para penggugat tersebut tidak pernah dilakukan pemecahan dan di kavling kavling dengan nama Medari garden Asri I ;

Bahwa senyatanya dari uraian tersebut diatas terbukti Transaksi jual beli tanah Kavling Medari garden Asri I terjadi antara para penggugat dengan tergugat V (HERMANTO) selaku direktur CV Putra Adi Jaya Property, sehingga perjanjian jual beli tanah Kavling yang dibuat oleh notaris PURNOMO WIDIYANTORO ,SH adalah perjanjian jual beli tanah kavling antara para penggugat degan CV Putra Adi Jaya Property dimana tergugat V (HERMANTO) sebagai pimpinan atau direktur utama , dan sama sekali tidak terkait dengan para tergugat (I, II,III dan IV), maka gugatan para penggugat kepada para tergugat (I, II, III dan IV) adalah salah orang / (error in persona) ;

Bahwa senyatanya Para penggugat tidak bisa menjelaskan obyek tanah kavling tersebut milik siapa serta tanah kavling yang dimaksudkan keberadaannya dimana, serta posisi obyek tanah yang dimaksudkan oleh para pengugat ada dimana, berbatasan dan bersebelahan dengan tanah tanah kavling tersebut milik siapa sehingga sehingga obyek yang disengketakan *tidak jelas / kabur (obscuur libel)*;



(sebagaimana pernah di putus oleh Majelis Hakim yang mulia dalam perkara perdata Nomor. 126/Pdt.G/2021/PN.SMN tgl 21 Oktober 2021).

2. gugatan penggugat kurang pihak

para penggugat mendalilkan dalam gugatannya menjelaskan ketertarikan para penggugat membeli tanah kavling yang kemudian di buatkan akta perikatan jual beli oleh notaris PURNOMO WIDIYANTORO,SH, dikarenakan tertarik ketika tergugat V (HERMANTO) selaku direktur CV Putra Adi Jaya Property sebagai penjual telah menunjukkan sertifikat asli Hak milik Nomor 942/Caturharjo, surat ukur 10/08/1999 luas 2.210 m2 atas nama MUHAMMAD PARLIN Bsc, dan salinan asli Akta Kuasa menjual Nomor. 02 tanggal 02 Oktober 2018 yang dibuat oleh notaris SUKARNO,SH ;

Sedangkan senyatanya Sertipikat asli tanah Hak milik Nomor 942/Caturharjo, surat ukur 10/08/1999 luas 2.210 m2 atas nama MUHAMMAD PARLIN Bsc, ada di tangan para tergugat (I, II, III dan IV), sedangkan akta kuasa jual tgl 02 Oktober 2018 yang dibuat oleh notaris SUKARNO,SH telah dibatalkan atas kesepakatan bersama antara tergugat V (HERMANTO) dengan almarhum MUHAMMAD PARLIN Bsc, dengan akta yang dibuat oleh Notaris SUKARNO,SH, pada tgl 19 september 2020 , Namun dalam gugatannya para penggugat tidak menarik dan menempatkan Notaris SUKARNO,SH serta notaris PURNOMO WIDIYANTORO,SH sebagai pihak dalam perkara ini sehingga gugatan penggugat kurang fihak (Plurium Litis Consortium) ; Bahwa dengan demikian para penggugat menempakan para tergugat (I, II, III dan IV) sebagai tergugat dalam perkara ini adalah *salah orang* , dan menjadikan Obyek tanah dengan sertifikat Hak milik Nomor 942/Caturharjo, surat ukur 10/08/1999 luas 2.210 m2 atas nama MUHAMMAD PARLIN Bsc luas 2.210 m2 sebagai obyek sengketa adalah *salah obyek* , serta gugatan para penggugat dengan tidak menarik dan menempatkan notaris SUKARNO SH dan Notaris PURNOMO WIDIYANTORO,SH sebagai pihak adalah merupakan *gugatan kurang pihak (Plurium Litis Consurtium)* berdasarkan uraian dan alasan alasan hukum sebagaimana dikemukakan diatas, maka gugatan para penggugat tidak jelas, kabur, kurang pihak , tidak cermat dan tidak teliti sehingga gugatan para penggugat haruslah DITOLAK



atau setidaknya tidaknya dinyatakan TIDAK DITERIMA (Niet Ontvanklijke Verklaard)

B. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa semua yang tergugat (I, II , III dan IV) sampaikan pada bagian eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini :

- 1) Bahwa para tergugat I, II , III dan IV menolak seluruh dalil dalil yg telah dijukan oleh para penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh para tergugat I, II, III dan IV.
- 2) Bahwa perikatan jual beli antara para penggugat dengan tergugat V (HERMANTO) yaitu :
 - a. sdr ANDRA ANDRIAN HIDAYAT (penggugat 1) selaku pembeli dengan tergugat V (HERMANTO) selaku penjual untuk tanah Kavling A-2 luas 107 m2, dengan Akta perikatan jual beli Nomor.597/G/15-V/2019, tgl 15 Mei 2019, yg dibuat notaris PURNOMO WIDIYANTORO ,SH ;
 - b. Drs BAMBANG SUJARWADI M.Pd (penggugat II) selaku pembeli dengan tergugat V (HERMANTO) selaku penjual untuk tanah Kavling B-5 luas 101 m2, dengan Akta perikatan jual beli Nomor.632/G/01-VII/2019, tgl 1 Juli 2019, yg dibuat notaris PURNOMO WIDIYANTORO SH ;
 - c. sdr EMPUD AGUS MAHFUDIN (penggugat III) selaku pembeli dengan tergugat V (HERMANTO) selaku penjual untuk tanah Kavling B-6 luas 105 m2 dengan Akta perikatan jual beli Nomor.624/G/17-V/2019, tgl 17 Juni 2019, yg dibuat notaris PURNOMO WIDIYANTORO SH;
 - d. Sdri MASRUROH (Penggugat IV)) selaku pembeli dengan tergugat V (HERMANTO) selaku penjual untuk tanah Kavling C-2 luas 127 m2 dengan Akta perikatan jual beli Nomor.586/G/06-V/2019, tgl 06 Mei 2019, yg dibuat notaris PURNOMO WIDIYANTORO,SH ;adalah merupakan perjanjian perikatan jual beli antara Para penggugat 1, II , III dan IV dengan pihak tergugat V (Hermanto) , serta *tidak syah dan tidak mengikat secara hukum* dengan para tergugat (I, II, III dan IV);
- 3) Bahwa perjanjian jual beli tanah kavling, dalam proses penawaran dan pembayaran terjadi antara para penggugat dengan tergugat V (Hermanto) selaku direktur CV Putra Ady Jaya Property dan tidak ada hubungan hukum dengan para tergugat (I, II ,III dan IV), maka



seharusnya yang melakukan wanprestasi adalah tergugat V (Hermanto), sedangkan para tergugat (I, II, III dan IV) tidak ada kewajiban memberikan prestasi kepada para penggugat, karena memang tidak ada ikatan perjanjian apapun antara para penggugat dengan para tergugat (I, II, III dan IV) ;

- 4) Bahwa Para penggugat bukan pembeli yang baik mereka adalah *pembeli yang tidak teliti dan tidak hati hati sehingga menjadi korban penipuan yang dilakukan oleh Tergugat V (Hermanto)* yang seharusnya penggugat melaporkan permasalahan tersebut kepada pihak Kepolisian, seperti korban korban lainnya dengan obyek tanah yang berbeda dan terbukti tergugat V (Hermanto) saat sekarang ini sedang menjalani Proses Pidana di Pengadilan Negeri Sleman, sehingga patut dinyatakan para penggugat adalah korban penipuan bujuk rayu dan janji janji dari tergugat V (HERMANTO), dan bukan termasuk pembeli yang beretiked baik;
- 5) Bahwa jual beli tanah kavling terjadi antara para penggugat (I, II, III dan IV) dengan tergugat V (HERMANTO) yaitu sesuai dengan perikatan jual beli masing masing :
 - a. sdr ANDRA ANDRIAN HIDAYAT (penggugat 1) selaku pembeli dengan tergugat V (HERMANTO) selaku penjual untuk tanah Kavling A-2 luas 107 m2 , dengan Akta perikatan jual beli Nomor. 597 / G15-V / 2019, tgl 15 Mei 2019, yg dibuat notaris PURNOMO WIDIYANTORO ,SH;
 - b. Drs BAMBANG SUJARWADI M.Pd (penggugat II) selaku pembeli dengan tergugat V (HERMANTO) selaku penjual untuk tanah Kavling B-5 luas 101 m2, dengan Akta perikatan jual beli Nomor.632/G/01-VII/2019, tgl 1 Juli i 2019, yg dibuat notaris PURNOMO WIDIYANTORO ,SH;
 - c. sdr EMPUD AGUS MAHFUDIN (penggugat III) selaku pembeli dengan tergugat V (HERMANTO) selaku penjual untuk tanah Kavling B-6 luas 105 m2 dengan Akta perikatan jual beli Nomor.624/G/17-V/2019, tgl 17 Juni 2019, yg dibuat notaris PURNOMO WIDIYANTORO ,SH ;
 - d. Sdri MASRUROH (Penggugat IV)) selaku pembeli dengan tergugat V (HERMANTO) selaku penjual untuk tanah Kavling C-2 luas 127 m2 dengan Akta perikatan jual beli Nomor.586/G/06-V/2019, tgl 06 Mei 2019, yg dibuat notaris PURNOMO WIDIYANTORO,SH;



Adalah jual beli tanah kavling yang terjadi antara para penggugat dengan tergugat V (HERMANTO) selaku direktur CV Putra Ady Jaya Property, dengan obyek tanah Kavling yang tidak jelas lokasi dimana, serta batas batasnya apa , milik siapa, dan Tanah tanah kavling tersebut tidak ada keterkaitannya dengan Sertifikat Hak milik Nomor 942/Caturharjo, surat ukur 10/08/1999 luas 2.210 m2 atas nama MUHAMMAD PARLIN Bsc, dikarenakan atas obyek tanah milik para tergugat (I,II,III dan IV) tersebut tidak pernah dilakukan Pengkaplingan dan tidak pernah diikatkan perjanjian dengan para penggugat , sehingga akta perikatan jual beli yang dibuat oleh Notaris PURNOMO WIDIYANTORO,SH, adalah perjanjian perikatan jual beli yang hanya mengikat antara para penggugat dengan tergugat V (Hermanto) dan tidak mengikat secara hukum dengan Obyek Tanah sertifikat Hak milik Nomor 942/Caturharjo, surat ukur 10/08/1999 luas 2.210 m2 atas nama MUHAMMAD PARLIN Bsc , yang *sebenarnya* adalah milik para ahliwaris Muhammad Parlin Bsc , yaitu para tergugat (I, II, III dan IV) , *sehingga perikatan jual beli tanah kavling antara para penggugat dengan tergugat V (Hermanto) hanya mengikat secara hukum antara para penggugat dengan tergugat V (Hermanto) dan tidak mengikat secara hukum dengan para tergugat (I, II, III dan IV) ;*

- 6) Bahwa bidang tanah dengan sertifikat Hak milik Nomor 942/Caturharjo, surat ukur 10/08/1999 luas 2.210 m2 atas nama MUHAMMAD PARLIN Bsc (almarhum) yang terletak di desa Caturharjo kecamatan Sleman Kabupaten sleman Daerah Istimewa Yogyakarta , adalah hak milik dari ahli waris almarhum MUHAMMAD PARLIN Bsc, dimana atas obyek tanah tersebut sampai saat sekarang ini masih dikelola dan dikuasai oleh ahli waris MUHAMMAD PARLIN.Bsc yaitu tergugat (I, II, III dan IV), serta bukti kepemilikan berupa sertipikat asli masih atas nama MUHAMMAD PARLIN Bsc masih ada ditangan para tergugat , dan tidak pernah diajukan dan tidak pernah didaftarkan pemecahan atau di Kavling Kavling kekantor Badan Pertanahan (BPN) Kabupaten Sleman, *maka permohonan penggugat yang meminta* agar tanah tanah kavling dinyatakan syah secara hukum milik para penggugat dengan dalil bahwa tanah tanah kavling tersebut adalah bagian dari tanah dengan sertifikat Hak milik Nomor 942/Caturharjo, surat ukur 10/08/1999 luas 2.210 m2 atas nama MUHAMMAD PARLIN Bsc (almarhum) yang terletak di desa Caturharjo kecamatan Sleman Kabupaten sleman Daerah Istimewa



Yogyakarta adalah sangat tidak beralasan dan mengada ada, dikarenakan atas tanah tersebut adalah syah hak milik para tergugat (I, II, III dan IV) maka *permohonan tersebut harus ditolak* ;

- 7) Bahwa Tanah tanah Kavling A-2 luas 107 m2 , Kavling B-5 luas 101 m2, Kavling B-6 luas 105 m2 dan Kavling C-2 luas 127 m2 adalah bukan bagian dari tanah dengan sertifikat Hak milik Nomor 942/Caturharjo, surat ukur 10/08/1999 luas 2.210 m2 atas nama MUHAMMAD PARLIN Bsc (almarhum) , dan atas obyek tanah tersebut tidak pernah dilakukan peralihan kepada para penggugat dengan cara di Kavling Kavling, sedangkan perikatan perjanjian jual beli tanah Kavling terjadi antara para penggugat dengan tergugat V (HERMANTO), dan tidak ada keterkaitan hukum dengan para tergugat (I, II, III dan IV), sehingga permohonan para penggugat yang memohon agar putusan yang legal dan syah peralihan hak atas obyek sengketa haruslah ditolak;
- 8) Bahwa tanah dengan sertifikat Hak milik Nomor 942/Caturharjo, surat ukur 10/08/1999 luas 2.210 m2 atas nama MUHAMMAD PARLIN Bsc (almarhum) yang terletak di desa Caturharjo kecamatan Sleman Kabupaten sleman Daerah Istimewa Yogyakarta, adalah hak milik syah ahli waris dari almarhum Muhammad Parlin Bsc yaitu tergugat (I, II, III dan IV) , dan sertipikat asli bukti kepemilikan serta obyek tanah dikuasai dan dikelola oleh para tergugat (I, II, III dan IV), dimana Tanah dengan sertifikat Hak milik Nomor 942/Caturharjo, surat ukur 10/08/1999 luas 2.210 m2 atas nama MUHAMMAD PARLIN Bsc (almarhum) yang terletak di desa Caturharjo kecamatan Sleman Kabupaten sleman Daerah Istimewa Yogyakarta adalah bukan bagian dari Tanah Kavling dengan nama Medari Garden Asri I seperti yang dimaksudkan oleh para Penggugat, dan tidak pernah diperjanjikan oleh para tergugat (I, II, III dan IV) dengan para penggugat, maka permohonan untuk menyerahkan serta menanda tangani segenap warkat / dokumen untuk peralihan hak atas tanah tersebut haruslah ditolak;
- 9) Bahwa permohonan para penggugat agar turut tergugat II (Kantor BPN Kabupaten Sleman) untuk melakukan pengukuran dan melakukan proses pemecahan bidang tanah sertifikat Hak milik Nomor 942/Caturharjo, surat ukur 10/08/1999 luas 2.210 m2 atas nama MUHAMMAD PARLIN Bsc (almarhum) yang terletak di desa Caturharjo kecamatan Sleman Kabupaten sleman Daerah Istimewa Yogyakarta adalah jelas *bertentangan dengan hukum* , dikarenakan atas



sertipikat asli dan obyek tanah tersebut masih dalam pengelolaan, penguasaan ahli waris almarhum MUHAMMAD PARLIN Bsc, (tergugat I, II, III dan IV), dan tidak pernah di perjanjikan jual beli dengan para penggugat , dan atas obyek tanah tersebut tidak pernah diajukan atau didaftarkan untuk di pecah pecah atau di Kavling Kavling ke Kantor pertanahan Kabupaten Sleman, maka permohonan para penggugat haruslah di tolak ;

10) Bahwa permohonan para penggugat untuk menghukum turut tergugat II (Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman) untuk melakukan pencatatan peralihan hak atas obyek tanah sertifikat Hak milik Nomor 942/Caturharjo, surat ukur 10/08/1999 luas 2.210 m2 atas nama MUHAMMAD PARLIN Bsc (almarhum) yang terletak di desa Caturharjo kecamatan Sleman Kabupaten sleman Daerah Istimewa Yogyakarta , menjadi atas nama para penggugat adalah permohonan yang tanpa dasar dan perbuatan yang melawan hukum karena atas tanah tersebut adalah hak milik ahliwaris almarhum MUHAMMAD ARLIN bsc / para tergugat I, II, III dan IV, yang tidak pernah di ajukan atau didaftarkan untuk dipecah dengan cara di kavling kavling, maka permohonan tersebut haruslah ditolak;

11) Bahwa permohonan Para penggugat meletakkan sita jaminan (Conversatoir beslagh) atas tanah sertifikat Hak milik Nomor 942/Caturharjo, surat ukur 10/08/1999 luas 2.210 m2 atas nama MUHAMMAD PARLIN Bsc , yang terletak di desa Caturharjo kecamatan Sleman Kabupaten sleman Daerah Istimewa Yogyakarta, yang sebenarnya adalah milik syah ahliwaris MUHAMMAD PARLIN Bsc yaitu para tergugat (I, II, III dan IV), adalah permohonan yang tanpa dasar dan bertentangan dengan hukum dikarenakan para penggugat tidak memiliki alas hak yang jelas, maka permohonan *peletakan sita jaminan (conversatoir beslagh)* tersebut haruslah DI TOLAK;

Maka berdasarkan uraian di atas, TERGUGAT I, II, III dan IV mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa serta mengadili perkara a quo, berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI.

- Menerima Eksepsi Tergugat I, II, III dan Tergugat IV untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA.



- Menolak gugatan para PENGGUGAT untuk seluruhnya dan atau setidaknya menyatakan gugatan para penggugat terhadap tergugat I, II, III dan IV tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara ;

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Tergugat V dan Turut Tergugat I tidak hadir dipersidangan dan tidak mengajukan jawaban.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II telah mengajukan jawaban sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat II.

2. Gugatan Prematur

Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah menarik Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman sebagai pihak selaku Turut Tergugat II dalam perkara aquo, namun senyatanya Turut Tergugat II belum pernah menerima permohonan pemecahan maupun pendaftaran peralihan hak karena jual beli dan berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, Obyek sengketa masih tercatat atas nama Muhamad Parlin, B.Sc. Oleh karenanya gugatan ini menjadi terlalu dini (*Premature*).

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk memutus perkara ini dengan menerima Eksepsi Turut Tergugat II dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat II
2. Berdasarkan data di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman (*in casu instansi Turut Tergugat II*), Hak Milik Nomor 942/Caturharjo Surat Ukur tgl. 10/08/1999 No. 00037/1999, luas 2,210 m2 saat ini tercatat atas nama



Muhamad Parlin, B.Sc yang diperoleh dari Konversi Hak Adat Leter C. 503/Sanggrahan persil 10b Klas P.IV.

3. Bahwa berdasar Posita 2, 3 dan 4 gugatan Para Penggugat intinya mendalilkan bahwa Muhammad Parlin, B.Sc., selaku pemilik tanah Hak Milik Nomor 942/Caturharjo telah memberikan kuasa menjual No. 02 tanggal 02 Oktober 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Sukarno, SH., Notaris Sleman kepada Tergugat V, namun pada saat akan diajukan gugatan ini ternyata diketahui Bapak Muhammad Parlin, B.Sc., telah meninggal dunia.

Bahwa berdasar hal tersebut, sesuai ketentuan Pasal 1813 KUHPerdata menyebutkan bahwa salah satu sebab berakhirnya kuasa adalah meninggalnya si kuasa.

Sehubungan dengan hal tersebut maka kuasa menjual No. 02 tanggal 02 Oktober 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Sukarno, SH., Notaris Sleman kepada Tergugat V telah gugur secara hukum.

4. Bahwa dengan gugurnya kuasa menjual No. 02 tanggal 02 Oktober 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Sukarno, SH., Notaris Sleman kepada Tergugat V, maka Tergugat V tidak berhak lagi untuk melakukan perbuatan hukum apapun yang berdasarkan kuasa menjual No. 02 tanggal 02 Oktober 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Sukarno, SH., Notaris Sleman.
5. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut, untuk memenuhi kehendak Para Penggugat, seharusnya terhadap Hak Milik Nomor 942/Caturharjo atas nama Muhammad Parlin, B.Sc., terlebih dahulu dimohonkan pendaftaran peralihan hak karena warisan menjadi atas nama para ahli waris dari Muhammad Parlin, B.Sc., selanjutnya oleh para ahli waris dari Muhammad Parlin, B.Sc., melakukan perbuatan hukum dengan Para Penggugat.
6. Bahwa Turut Tergugat II hanya memproses pemecahan sertipikat hak atas tanah yang telah memenuhi persyaratan sebagaimana ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, dan Peraturan Bupati Sleman Nomor 50.3 Tahun 2020 Tentang Pengembangan Perumahan serta memproses Peralihan Hak Atas Tanah sesuai ketentuan pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga sah menurut hukum.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas posita 14 dan 16 karena tidak ada Akta Jual Beli maupun permohonan pemecahan Sertipikat Hak Atas Tanah serta tidak ada dalil-dalil Penggugat yang menyatakan Turut Tergugat II ikut serta dalam permasalahan *aquo*. Oleh karenanya tidak semestinya Turut Tergugat II ikut dalam perkara ini.
8. Bahwa sesuai ketentuan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah : *Pemindahan hak tanah dan hak Milik satuan Rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang undangan yang berlaku*, sehubungan dengan hal tersebut, maka Turut Tergugat II menolak dengan tegas petitum penggugat poin 2 dan 5.

Bahwa berdasarkan dalil – dalil yang kami kemukakan diatas, mohon kepada Majelis Hakim berkenan untuk memutus perkara ini dengan menyatakan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat II
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila yang terhormat Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Sleman telah menjatuhkan putusan tanggal 27 April 2022 Nomor 253/Pdt.G/2021/PN Smn, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

A. Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV;
- Menyatakan gugatan Para Penggugat kabur (*obscur libel*) dan kurang pihak;

B. Dalam Pokok Perkara :

Halaman 27 dari 59 Putusan Nomor 53/PDT/2022/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.726.000,00 (dua juta tujuh ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Membaca berturut-turut :

1. Relas pemberitahuan isi putusan yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 12 Mei 2022, menerangkan bahwa telah diberitahukan dan diserahkan relas tentang isi putusan pengadilan kepada Tergugat V Hermanto;
2. Relas pemberitahuan isi putusan yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Sleman tanggal 10 Mei 2022, menerangkan bahwa telah diberitahukan dan diserahkan relas tentang isi putusan pengadilan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ;
3. Risalah pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sleman, Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV melalui kuasanya, menerangkan bahwa pada tanggal 11 Mei 2022, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Sleman, tanggal 27 April 2022, Nomor 253/Pdt.G/2021/PN Smn tersebut ;
4. Relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sleman, menerangkan bahwa pada tanggal 18 Mei 2022, kepada pihak lawannya telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;
5. Memori banding tanggal 24 Mei 2022, yang diajukan oleh Kuasa Hukum Para Penggugat, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman, tanggal 25 Mei 2022, telah diserahkan salinan resminya kepada pihak lawannya pada tanggal 30 Mei 2022;
6. Kontra memori banding tanggal 7 Juni 2022, yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding I, Terbanding II, Terbanding III, Terbanding IV , diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman, tanggal 8 Juni 2022, telah diserahkan salinan resminya kepada pihak lawannya pada tanggal 23 Juni 2022;
7. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sleman, yang menerangkan bahwa masing-masing pihak, pada tanggal 19 Mei 2022 kepada Kuasa Hukum Para

Halaman 28 dari 59 Putusan Nomor 53/PDT/2022/PT YYK

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Penggugat dan tanggal 18 Mei 2022 kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Para Pembanding/Para Penggugat, telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Para Pembanding/Para Penggugat, dalam memori bandingnya tanggal 24 Mei 2022, pada pokoknya sebagai berikut:

A. MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI SLEMAN KELIRU MEMBUAT PERTIMBANGAN HUKUM.

Bahwa pada halaman 45 Putusan, pada bagian Pertimbangan Hukum, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman, membuat pertimbangan hukum, sebagai berikut:

"... akan tetapi menurut pendapat Majelis Hakim terkait dengan kedudukan hukum pada perkara a quo khususnya tentang subyek hukum dalam gugatan

Para Penggugat yaitu terhadap kedudukan hukum Tergugat V (Hermanto) dan Turut Tergugat I (CV. Putra Adi Jaya Properti), setelah Majelis Hakim mencermati posita gugatan Para Penggugat pada kenyataannya pada posita gugatan tidak diuraikan secara terang tentang pemisahan masing-masing kedudukan Hukum Tergugat V (Hermanto) sebagai orang pribadi yang berkaitan dengan perkara a quo atau hubungan hukum antara Hermanto dengan Turut Tergugat I (CV. Putra Adi Jaya Properti) / kedudukan Hermanto di CV. Putra Adi Jaya Properti sebagai pengurus CV. Putra Adi Jaya Properti sehingga kedudukan hukum Hermanto secara hukum bertindak atas nama CV. Putra Adi Jaya Properti, dengan adanya hal yang demikian menimbulkan kerancuan kedudukan hukum Hermanto sebagai orang pribadi atau Hermanto bertindak sebagai pengurus pada CV. Putra Adi Jaya menyebabkan gugatan Para Penggugat menjadi tidak terang/kabur, maka terhadap hal yang demikian menurut

Halaman 29 dari 59 Putusan Nomor 53/PDT/2022/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pendapat Majelis Hakim gugatan Para Penggugat kabur (Obscur Libel) bukan karena obyek sengketa yang tidak terang akan tetapi ada kerancuan kedudukan hukum antara Tergugat V didalam uraian posita gugatan Para Penggugat ".

(Vide, Putusan PN Sleman No: 253/Pdt.G/2021/PN. SMN, Tanggal 27 April 2022, Halaman 45).

Bahwa objek yang dianggap kabur menurut pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman adalah Gugatan PENGGUGAT, karena adanya kerancuan " ... kerancuan kedudukan hukum Hermanto sebagai orang pribadi atau Hermanto bertindak sebagai pengurus pada CV. Putra Adi Jaya ... ".

Bahwa fakta hukumnya dalam Surat Gugatan PENGGUGAT a quo (PARA PEMOHON BANDING) khususnya pada Posita 4 dan Posita 5, telah secara gambang dan terang benderang menjelaskan baik dasar hukumnya (rechtelijke grond) maupun dasar fakta (Feitelijke grond) berkaitan dengan kedudukan Hermanto (TERMOHON BANDING V) selaku pribadi sebagai Penerima Kuasa Jual atas Objek Sengketa dari Muhammad Parlin, B.Sc., dan dalam pelaksanaannya kuasa jual tersebut Hermanto memasarkan dan menerima pembayarannya melalui CV. Putra Adi Jaya Properti (TURUT TERMOHON BANDING I) yang merupakan badan usaha milik Hermanto, sebagai berikut:

4. Bahwa karena tertarik atas penawaran CV. Putra Adi Jaya Properti (TURUT TERGUGAT I), kemudian PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III, dan PENGGUGAT IV dalam waktu yang berbeda-beda dan secara sendiri-sendiri melakukan tawar menawar dengan TERGUGAT V yang diikuti dengan pemeriksaan legalitas kepemilikan tanah dengan diperlihatkan Asli Sertifikat Hak Milik Nomor : 942/Caturhaijo dan Salinan Asli Akta Kuasa menjual Nomor : 02 Tanggal 02 Oktober 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Sukarno, S.H., Notaris di Sleman.

Selain itu, PARA PENGGUGAT dalam waktu yang berbeda-beda dan secara sendiri-sendiri juga diajak oleh TERGUGAT V untuk meninjau langsung ke lokasi tanah yang akan

Halaman 30 dari 59 Putusan Nomor 53/PDT/2022/PT YYK

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



diperjualbelikan untuk melakukan pemilihan bagian-bagian dengan mendasarkan pada denah pemecahan tanah dengan model kavling-kavling Medari Garden Asri 1 yang disampaikan dan ditawarkan TERGUGAT V melalui CV. Putra Adi Jaya Properti (TURUT TERGUGAT I) kepada PARA PENGGUGAT.

5. Bahwa setelah terjadi tawar menawar dan memutuskan untuk memilih masing-masing kavling Medari Garden Asri 1, kemudian PARA PENGGUGAT membuat kesepakatan dengan waktu yang berbeda dengan TERGUGAT V selaku penerima kuasa menjual dari Muhammad Parlin, B.Sc., (alm.) atas sebidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor :942/Caturharjo, Surat Ukur : 10/08/1999, Nomor : 00037/1999, luas : 2.210 m² atas nama Muhammad Parlin B.Sc., terletak di Desa Caturharjo, Kec. Sleman, Kab. Sleman, D.I. Yogyakarta untuk membeli bagian bidang tanah (kavling) tersebut melalui skema pemecahan tanah.

(Vide, Posita 4 dan Posita 5, Surat Gugatan PENGGUGAT, Halaman 3).

Sedemikian, bagian manakah Gugatan PENGGUGAT yang tidak jelas atau kabur tersebut?

Fakta Hukumnya, dalam Perkara a quo, persona bernama Hermanto (TERMOHON BANDING V) telah didudukkan sebagai TERGUGAT V dan Pihak CV. Putra Adi Jaya Properti (TURUT TERMOHON BANDING I) telah didudukkan sebagai TURUT TERGUGAT I, yang faktanya setelah dipanggil secara patut, kedua Pihak tersebut ternyata tidak beritikad baik dengan tidak hadir dan menggunakan haknya dalam persidangan.

Bahwa kesepakatan dalam pelaksanaan Kuasa Jual Objek Sengketa dari Muhammad Parlin, B.Sc., oleh Hermanto selaku pribadi dan memasarkan dengan cara mengkavling-kavling-nya dalam kedudukan Hermanto selaku pemilik CV. Putra Adi Jaya Properti adalah hubungan hukum antara Pihak TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT yang telah difahami oleh mereka.

Bahwa hal yang bersifat teknis proses jual beli tersebut dan sampai dengan saat ini bahkan dalam Surat Jawaban TERGUGAT pun tidak



pernah dipermasalahkan dan tidak berkeberatan berkaitan dengan kesepakatan pelaksanaan Kuasa Menjual tersebut berikut proses jual belinya dan pembayaran harga jual beli Objek Sengketa.

Apakah tepat jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman berkesimpulan bahwa terdapat kerancuan dalam kedudukan Hermanto selaku pribadi sebagai pemegang Kuasa Jual dan memasarkan dengan cara mengkavling-kavling-nya dalam kedudukan Hermanto selaku pemilik CV. Putra Adi Jaya Properti?

Nyata-nyata bahwa Pihak Muhammad Parlin, B.Sc., Hermanto CV. Putra Adi Jaya Properti dan PARA PEMOHON BANDING (dahulu PARA PENGUGGAT) TIDAK PERNAH MEMPERMASALAHKAN kedudukan Hermanto selaku pribadi sebagai pemegang Kuasa Jual dan Hermanto selaku pemilik CV. Putra Adi Jaya Properti berikut proses jual belinya dan pembayaran harga jual beli Objek Sengketa.

Demikianlah fakta hukum dan peristiwa yang sebenar-benarnya terjadi, tanpa ada rekayasa dan apa adanya. Sehingga mana yang kabur (obscur libel) itu, fakta hukum/peristiwanya ataukah Surat Gugatannya?

Sedemikian, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman telah keliru dalam membuat pertimbangan hukum tentang kabur (obscur libel) nya Surat Gugatan Para PENGUGGAT (sekarang PARA PEMBANDING) dan oleh karenanya menjadi adil dan wajar apabila PENGADILAN TINGGI YOGYAKARTA membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman a quo dan mengadilinya sendiri.

B. MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI SLEMAN KURANG (Onvoldende Gemotiveerd) DAN SALAH DALAM MEMBUAT PERTIMBANGAN HUKUM.

Bahwa pada halaman 46 Putusan alinea ke-1, pada bagian Pertimbangan Hukum, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman, membuat pertimbangan hukum, sebagai berikut:

" ... yang Keempat perikatan jual beli tersebut dibuat dan dihadapan notaris PURNOMO WIDIYANTORO, S.H., dengan memperhatikan hal tersebut subyek hukum dalam gugatan Para Penggugat masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai Tergugat atau Turut Tergugat yaitu notaris SUKARNO, S.H., dan PURNOMO WIDIYANTORO, S.H., maka sengketa

Halaman 32 dari 59 Putusan Nomor 53/PDT/2022/PT YYK



yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh, dengan demikian eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tentang kurang pihak beralasan menurut hukum dan karenanya pula harus dinyatakan diterima".

Bahwa fakta hukumnya, Perikatan-Perikatan Jual Beli terhadap Objek Sengketa a quo adalah sebagai berikut:

- Perikatan Jual Beli Tanggal 15 Mei 2019 antara Hermanto (TERGUGAT V) dengan Andra Andrian Hidayat (PENGGUGAT I), Gwaarmeerk Nomor : 597/G/15-V/2019, Tanggal 15 Mei 2019 oleh Notaris Purnomo Widyantoro, S.H.;
- Perikatan Jual Beli Tanggal 1 Juli 2019 antara Hermanto (TERGUGAT V) dengan Drs. Bambang Sujarwadi, M.Pd. (PENGGUGAT II), Gwaarmeerk Nomor : 632/G/01-VII/2019, Tanggal 1 Juli 2019 oleh Notaris Purnomo Widyantoro, S.H.;
- Perikatan Jual Beli Tanggal 17 Juni 2019 antara Hermanto (TERGUGAT V) selaku pihak Penjualnya dengan Empud Agus Mahfudin (PENGGUGAT III), Gwaarmeerk Nomor : 624/G/17-VI/2018 Tanggal 17 Juni 2019 oleh Notaris Purnomo Widyantoro, S.H.;
- Perikatan Jual Beli Tanggal 06 Mei 2019 antara Hermanto (TERGUGAT V) dengan Masruroh (PENGGUGAT IV), Gwaarmeerk Nomor : 586/G/06-V/2019 Tanggal 06 Mei 2019 oleh Notaris Purnomo Widyantoro, S.H.

Sedemikian bahwa Perikatan-perikatan jual beli di atas bukanlah Akta (Akta Notariil), namun dalam bentuk Akta Bawah Tangan masing-masing antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT V, yang kemudian dicatatkan (Gwaarmeerk) oleh Notaris Purnomo Widyantoro, S.H. dalam Buku Khusus.

(Vide, Mahon Majelis hakim Banding sudi memeriksa Alat Bukti P -1, P-6, P-8 DAN P-11)

Bahwa hubungan hukum Perjanjian Kuasa Menjual antara Muhammad Parlin, B.S.c., dengan HERMANTO termuat dalam Akta Kuasa Menjual Nomor : 02 Tanggal 02 Oktober 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Sukarno, S.H., Notaris di Sleman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sedangkan sengketa a quo adalah sengketa keperdataan dengan jenis Wanprestasi berkaitan dengan cidera janji atau tidak dipenuhinya kewajiban memeralihkan dan menyerahkan objek sengketa oleh Pihak Ahli Waris Muhammad Parlin, B.S.c., (Alm) dalam kedudukannya selaku Penjual atas Objek Sengketa terhadap PARA PEMOHON BANDING (dahulu PARA PENGUGAT) dalam kedudukannya selaku Pembelinya.

Bahwa sengketa Wanprestasi ini berkaitan dengan pelaksanaan Perikatan Jual Beli, sebagaimana tersebut di atas, dan bukan sengketa berkaitan dengan perbuatan melawan hukum dan pembatalan Perjanjian Kuasa Menjual maupun pembatalan terhadap Perikatan jual beli nya.

Sedemikian pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman yang berbunyi " ... Keempat perikatan jual beli tersebut dibuat dan dihadapan notaris PURNOMO WIDIYANTORO, S.H., dengan memperhatikan hal tersebut subyek hukum dalam gugatan Para Penggugat masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai Tergugat atau Turut Tergugat yaitu notaris SUKARNO, S.H., dan PURNOMO WIDIYANTORO, S.H., maka sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh. .. "adalah salah dan keliru.

Bahwa Perkara a quo adalah Sengketa Wanprestasi atas Perikatan Jual Beli, bukan sengketa Perbuatan Melawan Hukum, sehingga tidak ada korelasi antara diikutsertakannya Notaris yang hanya membuat Gwaarmeerkt saja.

Apa kaitan antara sengketa wanprestasi atas Perikatan Jual Beli a quo dengan Notaris Purnomo Widyantoro, S.H., yang menjalankan kewenangannya dalam Pasal 15 ayat (2) huruf b UU No, 2 /2014, dengan mendaftar perikatan tersebut dalam Buku Khusus (Gwarmeerkt) ?

Apa kaitan antara sengketa wanprestasi atas Perikatan Jual Beli a quo antara Pihak Ahli Waris Muhammad Parlin, B-5.c, (Alm) selaku Penjual dengan PARA PEMOHON BANDING (dahulu PARA PENGUGAT) dengan Notaris Sukarno, S.H., yang membuat Akta Kuasa Menjual Nomor: 02 Tanggal 02 Oktober 2018, antara Muhammad Parlin, B.S.c. dengan Hermanto ?

Bukankah antara Pihak Ahli Waris Muhammad Parlin, B.S.c., (Alm) selaku Penjual dengan PARA PEMOHON BANDING (dahulu PARA PENGUGAT) dengan Notaris Sukarno, S.H., dan Notaris Purnomo Widyantoro, S.H. tidak ada sengketa wanprestasi apapun ?

Halaman 34 dari 59 Putusan Nomor 53/PDT/2022/PT YYK

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sedemikian pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman " ... maka sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh. .. " adalah sangat tidak memenuhi logis - yuridis.

Apa maksud dari frasa : sengketa diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh itu? terhadap sengketa yang manakah ? Bukankah hubungan hukum dan pihaknya berbeda-beda dalam Perjanjian Kuasa Menjual dan Perikatan Jual Beli tersebut?

Bukankah terdapat larangan untuk melakukan vooging dalam perkara Perdata ?

Bahwa beda halnya dengan Perkara Gugatan dengan sengketa Perbuatan Melawan Hukum berkaitan pemenuhan syarat sah-nya perjanjian dengan Objek Akta Notaris, maka karena akan dibatalkan dan menjadi objek sengketa, sehingga menjadi logis dan yuridis dan cukup beralasan apabila Notaris wajib didudukkan sebagai pihak yang bersengketa.

Sedemikian menjadi nyata bahwa pertimbangan hukum Majelis hakim Pengadilan Negeri Sleman menjadi kurang karena tidak memenuhi aspek logis yuridis dan muatan pertimbangan hukumnya pun salah ataupun keliru. Oleh karenanya menjadi adil, wajar dan sesuai dengan hukum apabila PENGADILAN TINGGI YOGYAKARTA menjatuhkan putusan yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman dan mengadilinya sendiri.

Bahwa merupakan hak PARA PEMOHON BANDING menentukan siapa-siapa yang menjadi pihak dalam perkara a quo. Adapun Notaris Sukarno, S.H., dan Notaris Purnomo Widyantoro, S.H., tidak ada kepentingan hukum terkait dengan persoalan dengan PARA PENGGUGAT dan Notaris dalam kedudukannya hanya membuat akta in casu atau akta autentik terlebih dalam perkara a quo tidak sedang membatalkan akta-akta yang dibuat dihadapan Notaris Purnomo Widiyanto, S.H., dan/ataupun Notaris Sukarno, S.H. Lebih lanjut, fakta hukum adanya akta Kuasa Menjual Nomor : 02 Tanggal 02 Oktober 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Sukarno, S.H. dan Perikatan Jual Beli TERMOHON KASASI v dengan PARA PEMOHON KASASI adalah fakta yang tidak terbantahkan.

Bahwa berdasarkan segala hal di atas, PARA PEMOHON BANDING bermohon kepada KETUA PENGADILAN TINGGI YOGYAKARTA untuk

Halaman 35 dari 59 Putusan Nomor 53/PDT/2022/PT YYK

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkenan menerima, memeriksa dan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Menerima permohonan banding PARA PEMOHON BANDING untuk seluruhnya.
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor: 253/Pdt.G/2021/PN.SMN, Tanggal 27 April 2022.

MENGADILI SENDIRI

I. DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi TERGUGAT I, II, III dan IV untuk seluruhnya.

II. DALAM KONPENSI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PARA PENGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan secara hukum bahwa Perikatan Jual Beli dengan nomor sebagai berikut:
 - a. Akta Perikatan Jual Beli Notaris Purnomo Widyantoro, S.H., Nomor : 597/G/15-V/2019 Tanggal 15 Mei 2019 tentang Perikatan Jual Beli, antara Hermanto (TERGUGAT V) selaku Penjual dengan Andra Andrian Hidayat (PENGUGAT I) selaku Pembeli;
 - b. Akta Perikatan Jual Beli Notaris Purnomo Widyantoro, S.H., Nomor : 632/G/01-VII/2019 1 Juli 2019 tentang Perikatan Jual Beli, antara Hermanto (TERGUGAT V) selaku Penjual dengan Drs. Bambang Sujarwadi, M.Pd., (PENGUGAT II) selaku Pembeli;
 - c. Akta Perikatan Jual Beli Notaris Purnomo Widyantoro, S.H., Nomor : 624/G/17-VI/2018 Tanggal 17 Juni 2018 tentang Perikatan Jual Beli, antara Hermanto (TERGUGAT VJ selaku Penjual dengan Empud Agus Mahfudin (PENGUGAT <IT III) selaku Pembeli;
 - d. Akta Perikatan Jual Beli Notaris Purnomo Widyantoro, S.H., Nomor : 586/G/06-V/2019 Tanggal 06 Mei 2019 tentang Perikatan Jual Beli, antara Hermanto (TERGUGAT VJ selaku

Halaman 36 dari 59 Putusan Nomor 53/PDT/2022/PT YYK



pihak Penjualnya dengan Masruroh (PENGGUGAT IV) selaku Pihak Pembelinya. adalah sah dan berlaku mengikat terhadap PARA PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT.

3. Menyatakan bahwa PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan wanprestasi dengan tidak melaksanakan kewajibannya selaku penjual berupa memeralihkan hak dan menyerahkan Objek Sengketa I, Objek Sengketa II, Objek Sengketa III dan Objek Sengketa IV kepada PARA PENGGUGAT.
4. Menyatakan bahwa PARA PENGGUGAT adalah pembeli yang beritikad baik (gooder trouw) dan telah melunasi harga jual beli atas Objek Sengketa I, Objek Sengketa II, Objek Sengketa III dan Objek Sengketa IV.
5. Menyatakan bahwa jual beli antara:
 - a. PENGGUGAT I dengan PARA TERGUGAT atas Objek Sengketa I berupa sebidang tanah pekarangan seluas 107 m2, dengan Nomor Kavling A-2, merupakan bidang tanah bagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 942/Caturharjo, Surat Ukur : 10/08/1999, Nomor : 00037/1999, luas 2.210 m2 atas nama Muhammad Parlin B.Sc., terletak di Desa Caturharjo, Kec. Sleman, Kab. Sleman, D.I. Yogyakarta; adalah Sah dan Mengikat secara hukum.
 - b. PENGGUGAT II dengan PARA TERGUGAT atas Objek Sengketa II berupa sebidang tanah pekarangan seluas 101 m2, dengan Nomor Kavling B-5, merupakan bidang tanah bagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 942/Caturharjo, Surat Ukur 10/08/1999, Nomor : 00037/1999, luas : 2.210 m2 atas nama Muhammad Parlin B.Sc., terletak di Desa Caturharjo, Kec. Sleman, Kab. Sleman, 0.1. Yogyakarta adalah Sah dan Mengikat secara hukum;
 - c. PENGGUGAT III dengan PARA TERGUGAT atas Objek Sengketa III berupa sebidang tanah pekarangan seluas 105 m2, dengan Nomor Kavling B-6, merupakan bidang tanah bagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 942/Caturharjo, Surat Ukur : 10/08/1999, Nomor : 00037/1999, luas : 2.210 m2 atas nama Muhammad Parlin B.Sc., terletak di Oesa Caturharjo Kec.



Sleman, Kab. Sleman, D.I. Yogyakarta adalah Sah dan Mengikat secara hukum;

d. PENGGUGAT IV dengan PARA TERGUGAT atas Objek Sengketa IV berupa sebidang tanah pekarangan seluas 127 m², dengan Nomor Kavling C-2, merupakan bidang tanah bagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 942/Caturharjo, Surat Ukur : 10/08/1999, Nomor : 00037/1999, luas : 2.210 m² atas nama Muhammad Parlin B.Sc., terletak di Desa Caturharjo, Kec. Sleman, Kab. Sleman, D.I. Yogyakarta adalah Sah dan Mengikat secara hukum.

6. Menyatakan secara hukum bahwa hak atas tanah Obek Sengketa berupa:

a. Objek Sengketa I berupa Sebidang tanah pekarangan seluas 107 m² dengan Nomor Kavling A-2, merupakan bidang tanah bagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor: 942/Caturharjo, Surat Ukur: 10/08/1999, Nomor : 00037/1999, luas : 2.210 m² atas nama Muhammad Parlin B.Sc., terletak di Desa Caturharjo, Kec. Sleman, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta; dengan batas-batas sesuai denah dari Medari Garden Asri 1

Utara : Kavling A-3 (SHM 942/Caturharjo a.n. Muhammad Parlin B.Sc.)

Timur : Kavling B-2 (SHM 942/Caturharjo a.n. Muhammad Parlin B.Sc.)

Selatan : Kavling A-1 (SHM 942/Caturharjo a.n. Muhammad Parlin B.Sc.)

Barat : Jalan

adalah hak milik PENGGUGAT I;

b. Objek Sengketa II berupa Sebidang tanah pekarangan seluas 101 m² dengan Nomor Kavling B-5, merupakan bidang tanah bagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor: 942/Caturharjo, Surat Ukur: 10/08/1999, Nomor : 00037/1999, luas : 2.210 m² atas nama Muhammad Parlin B.Sc., terletak di Desa Caturharjo, Kec. Sleman, Kabupaten Sleman, Daerah



Istimewa Yogyakarta; dengan batas-batas sesuai denah dari Medari Garden Asri 1:

Utara : Kavling B-6 (SHM 942/Caturharjo a.n. Muhammad Parlin B.Sc.)

Timur : Jalan

Selatan : Kavling B-4 (SHM 942/Caturharjo a.n. Muhammad Parlin B.Sc.)

Barat : Kavling A-5 (SHM 942/Caturharjo a.n. Muhammad Parlin B.Sc.)

adalah hak milik PENGGUGAT II;

- c. Objek Sengketa III berupa Sebidang tanah pekarangan seluas 105 m², dengan Nomor Kavling B-6, merupakan bidang tanah bagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor: 942/Caturharjo, Surat Ukur :10/08/1999, Nomo : 00037/1999, luas : 2.210 m² atas nama Muhammad Parlin B.Sc., terletak di Desa Caturharjo, Kec. Sleman, Kab. Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta; dengan batas-batas sesuai denah dari Medari Garden Asri 1:

Utara : Jalan dan Pekarangan

Timur : Jalan

Selatan : Kavling B-5 (SHM 942/Caturharjo a.n. Muhammad Parlin B.Sc.)

Barat : Kavling A-6 (SHM 942/Caturharjo a.n. Muhammad Parlin B.Sc.)

adalah hak milik PENGGUGAT III.

- d. Objek Sengketa IV berupa Sebidang tanah pekarangan seluas 127 m², dengan Nomor Kavling C-2, merupakan bidang tanah bagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor: 942/Caturharjo, Surat Ukur: 10/08/1999, Nomor : 00037/1999, luas : 2.210 m² atas nama Muhammad Parlin B.Sc., terletak di Desa Caturharjo, Kec. Sleman, Kab. Sleman, D.I. Yogyakarta; dengan batas-batas sesuai denah dari Medari Garden Asri 1:



Utara : Kavling C-3 (SHM 942/Caturharjo a.n.
Muhammad Parlin B.Sc.)

Timur : Pekarangan milik Ngatinah

Selatan : Kavling C-1 (SHM 942/Caturharjo a.n.
Muhammad Parlin B.Sc.)

Barat : Jalan

adalah hak milik PENGGUGAT IV.

7. Menyatakan bahwa putusan perkara ini adalah dokumen yang sah dan legal atas peralihan hak atas Objek Sengketa berupa:

- a. Peralihan hak atas Objek Sengketa I berupa sebidang tanah pekarangan seluas 107 m² dengan Nomor Kavling A-2, merupakan bidang tanah bagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 942/Caturharjo, Surat Ukur: 10/08/1999, Nomor: 00037/1999, luas: 2.210 m² atas nama Muhammad Parlin B.Sc., terletak di Desa Caturharjo, Kec. Sleman, Kab. Sleman, D.I. Yogyakarta dari dilakukan Bapak Muhammad Parlin, B.Sc., yang kedudukannya digantikan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV kepada PENGGUGAT I;
- b. Peralihan hak atas Objek Sengketa II berupa sebidang tanah pekarangan seluas 101 m² dengan Nomor Kavling B-5, merupakan bidang tanah bagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 942/Caturharjo, Surat Ukur : 10/08/1999, Nomor : 00037/1999, luas : 2.210 m² atas nama Muhammad Parlin B.Sc., terletak di Desa Caturharjo, Kec. Sleman, Kab. Sleman, D.I Yogyakarta dari dilakukan Bapak Muhammad Parlin, B.Sc., yang kedudukannya digantikan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV kepada PENGGUGAT II;
- c. Peralihan hak atas Objek Sengketa III berupa sebidang tanah pekarangan seluas 105 m², dengan Nomor Kavling B-6, merupakan bidang tanah bagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 942/Caturharjo, Surat Ukur : 10/08/1999, Nomor : 00037/1999, luas : 2.210 m² atas nama Muhammad Parlin B.Sc., terletak di Desa Caturharjo, Kec. Sleman, Kab. Sleman, D.I. Yogyakarta dari dilakukan Bapak Muhammad Parlin, 5.Sc.,



- yang kedudukanya digantikan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV kepada PENGGUGAT III;
- d. Peralihan hak atas Objek Sengketa IV berupa sebidang tanah pekarangan seluas 127 m2, dengan Nomor Kavling C-2, merupakan bidang tanah bagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 942/Caturharjo, Surat Ukur: 10/08/1999, Nomor: 00037/1999, luas: 2.210 m2 atas nama Muhammad Parlin B.Sc., terletak di Desa Caturharjo, Kec. Sleman, Kab. Sleman, D.1. Yogyakarta dari dilakukan Bapak Muhammad Parlin. B.Sc., yang kedudukanya digantikan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV kepada PENGGUGAT IV.
8. Menghukum PARA TERGUGAT untuk menyerahkan maupun menandatangani segenap warkat/dokumen untuk memeralihkan hak atas Objek Sengketa I, II, III dan IV tersebut di atas kepada PARA PENGGUGAT, TURUT TERGUGAT II maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Sleman, selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak tanggal putusan perkara a quo memiliki kekuatan hukum tetap.
9. Menghukum TURUT TERGUGAT II (Kantor Pertanahan Kab. Sleman) untuk melakukan pengukuran dan melakukan proses pemecahan bidang tanah Objek Sengketa I, II, III dan IV dari Sertifikat Hak Milik Nomor: 942/Caturharjo, Surat Ukur 10/08/1999, Nomor: 00037/1999 luas 2.210 m2 atas nama Bapak Muhammad Parlin, B.Sc., terletak di Desa Caturharjo, Kec. Sleman, Kab. Sleman, D.I. Yogyakarta.
10. Menghukum TURUT TERGUGAT II (Kantor Pertanahan Kab. Sleman) untuk melakukan pencatatan peralihan hak atas Objek Sengketa berupa Objek Sengketa I menjadi atas nama Andra Andrian Hidayat (PENGGUGAT I), Objek Sengketa II menjadi atas nama Drs. Bambang Sujarwadi, M.Pd., (PENGGUGAT II), Objek Sengketa III menjadi atas nama PENGGUGAT III Empud Agus Mahfudin (PENGGUGAT III), dan Objek Sengketa IV menjadi atas nama Masrurroh (PENGGUGAT IV).
11. Menyatakan sah dan berharga terhadap peletakan sita jaminan (conserveitoir beslagh) atas sebidang tanah objek berupa sebidang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 942/Caturharjo, Surat Ukur 10/08/1999, Nomor : 00037/1999 luas 2.210 m² atas nama Muhammad Parlin B.Sc., terletak di Desa Caturharjo, Kec. Sleman, Kab. Sleman, D.I. Yogyakarta.

12. Menghukum TURUT TERGUGAT I untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara a quo.

13. Menyatakan putusan perkara in casu dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij vooraad) meskipun ada perlawanan, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya.

14. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara a quo.

SUBSIDAIR

Ex aequo et bono, mohon putusan seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding I, Terbanding II, Terbanding III, Terbanding IV, telah mengajukan kontra memori banding pada tanggal 7 Juni 2022, sebagai berikut:

1. Bahwa terhadap keberatan Para Pemohon Banding I, II, III dan IV pada poin A, yang berpendapat MEJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI SLEMAN KELIRU DALAM MEMBUAT PERTIMBANGAN HUKUM, tentang kedudukan hukum antara tergugat V (Hermanto) dan turut tergugat I (CV. Putra adijaya Property), dimana didalam gugatan dari para Pempohon banding tersebut tidak jelas dan menimbulkan kerancuan tentang kedudukan hukum tergugat V (Hermanto) sebagai orang Pribadi atau Hermanto bertindak Sebagai Pengurus pada CV. Putra Adi Jaya Property sehingga gugatan para Pemohon Banding dianggap Kabur (Obscuur Libel) “

“Vide, Putusan Pengadilan Negeri Sleman No. 253/Pdt.G/2021/PN.SMN tanggal 27 April 2022, halaman 45)”

Para Pemohon Banding mendalilkan bahwa fakta hukumnya dalam surat gugatan penggugat a quo / Para Pemohon Banding, berkaitan dengan kedudukan Hermanto (termohon Banding (V) selaku pribadi sebagai penerima kuasa jual atas obyek sengketa dari Muhammad Parlin Bsc (alm) dan sdr Hermanto (termohon Banding V) memasarkan dan menerima pembayarannya melalui CV Putra Adijaya Property (Turut Termohon Banding I), dan para Pemohon Banding mendalilkan bahwa hal itu hanya merupakan teknis saja, sehingga para Pemohon Banding beranggapan

Halaman 42 dari 59 Putusan Nomor 53/PDT/2022/PT YYK



bahwa Majelis Pengadilan Negeri Sleman telah keliru dalam membuat pertimbangan hukum tentang (obscur libel) nya surat gugatan para penggugat (sekarang para Pemohon Banding);

- Bahwa terhadap dalil dari para pemohon Banding tersebut, para termohon Banding I, II, III dan IV menolak seluruh dalil dan pendapat yang disampaikan oleh para pemohon Banding, karena para termohon Banding I, II, III dan IV sangat sepakat dan menyetujui pertimbangan dan pendapat dari Majelis Hakim dalam perkara aquo (“ Vide , Putusan Pengadilan Negeri Sleman No. 253/Pdt.G/2021/PN.SMN tanggal 27 April 2022, halaman 45)” dan para termohon Banding I, II, III dan IV tetap berpendapat sesuai dengan jawaban tertanggal 19 Januari 2022, bahwa gugatan para pembanding adalah salah orang (Error in persona), kabur dan tidak jelas (Obscur Libel) dan kurang pihak , dikarenakan :
 - a. Bahwa fakta senyatanya berdasarkan bukti dan keterangan saksi yang terungkap di pengadilan Negeri Sleman , transaksi jual beli tanah kavling Medari Garden Asri I , terjadi antara para Pembanding dengan Termohon Banding V (Hermanto) , dan sama sekali tidak ada keterkaitannya dengan Para termohon Banding I, II, III dan IV , baik dalam transaksi membuat perjanjian maupun ketika melakukan pembayaran , maka Gugatan wanprestasi Para Pemohon Banding kepada Para termohon banding I, II, III dan IV adalah salah orang karena yang seharusnya bertanggung jawab memenuhi prestasi adalah termohon Banding V (Hermanto) , maka gugatan para Pemohon Banding kepada Termohon banding I, II, III dan IV adalah salah orang (Error in persona);
 - b. Bahwa Para Pemohon Banding melakukan transaksi membeli dan membayar Tanah Kavling Medari garden Asri I , dari terbanding V (HERMANTO) , sedangkan dalam proses transaksi jual beli tanah Kavling Medari Garden asri I tersebut kedudukan sdr termohon banding V (Hermanto) apakah selaku pribadi ataukah pimpinan / direktur CV Putra Adi Jaya Property tidk jelas, sehingga perjanjian jual beli tanah Kavling yang dibuat oleh notaris PURNOMO WIDIYANTORO, SH adalah perjanjian jual beli tanah kavling antara para penggugat / para pemohon Banding dengan sdr Hermanto (Termohon Banding V sebagai pribadi ataukah sebagai pimpinan dari CV Putra Adi Jaya Property (turut termohon Banding I) , maka pendapat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman dalam perkara aquo sudah sangat tepat dalam memberikan



pertimbangan hukum dan memutuskan perkara a quo kabur dan tidak jelas (Obscuur Libel) ;

- c. Bahwa turut termohon banding (II) / Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman , dalam jawabannya telah menjelaskan secara rinci dan gamblang , bahwa obyek tanah dengan sertipikat Nomor 942/Caturharjo, surat ukur 10/08/1999 luas 2.210 m2 atas nama MUHAMMAD PARLIN Bsc , tidak pernah diajukan ke Kantor BPN Sleman untuk dilakukan pemecahan menjadi kavling kavling, sehingga bukti gambar tanah kavling Medari garden Asri I yang diajukan sebagai bukti oleh para Pemohon Banding dibuat oleh siapa menjadi tidak jelas, dikarenakan tentu saja bukti gambar dimaksud dibuat oleh orang yang tidak berhak, hal itu menjadikan obyek tanah dari bukti GambarTanah Kavling dmaksud menjadi kabur dan tidak jelas, (obscuur libel);

(sebagaimana pernah di putus oleh Majelis Hakim yang mulia dalam perkara perdata Nomor 126/Pdt.G/2021/PN.SMN tgl 21 Oktober 2021 dan putusan perkara perdata Nomor.253/Pdt.G/2021/PN SMN, tgl tanggal 27 April 2022);

- d. Bahwa Para Termohon Banding I, II, III dan IV sepakat dan menyetujui serta membenarkan pertimbangan dari Majelis Hakim dalam Perkara aquo yang menyatakan “ ...yang Kec.mpat perikatan jual beli tersebut dibuat dan dihadapan Notaris PURNOMNO WIDIYANTORO,SH dengan memperhatikan hal tersebut subyek hukum dalam gugatan para penggugat masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai tergugat atau turut tergugat yaitu Notaris SUKARNO,SH dan Notaris PURNOMO WIDIYANTORO,SH, maka sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh dengan demikian eksepsi tergugat I, II, III dan IV tentang kurang pihak bertalasan menurut hukum dan karenanya harus dinyatakan diterima

“(Halaman 46 putusan Alinea ke satu pada bagian pertimbangan hukum, majelis Hakim Pengadilan Negeri sleman)

Dikarenakan pertimbangan majelis Hakim dalam perkara aquo sudah sangat tepat dan sesuai dengan fakta yang sebenarnya,

- e. Bahwa pernyataan dari para Pemohon Banding pada Point A angka 4 yang menyatakan “yang diikuti dengan pemeriksaan legalitas kepemilikan tanah dengan pemeriksaan legalitas kepemilikan tanah dengan diperlihatkan asli sertipikat Hk milik Nomor. 942/ Caturharjo dan



salinan asli akta kuasa menjual Nomor. 02 tanggal 02 Oktober 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan sukarno, SH, Notaris Sleman “ adalah benar benar pernyataan yang bohong dikarenakan berdasarkan keterangan saksi , bukti bukti yang ada dan terungkap dipersidangan bahkan dari keterangan saksi yang diajukan oleh para Pemohon Banding sendiri “ ketika Para pemohon Banding melakukan transaksi pembelian tanah Kavling Medari Garden Asri I dengan Termohon Banding V (Hermanto) data data yang ditunjukkan dan perlihatkan oleh Termohon Banding V (Hermanto) kepada para Pemohon Banding hanya data data yang semua adalah foto copy yaitu :

- o Foto copy sertifikat Nomor 942/Caturharjo, surat ukur 10/08/1999 luas 2.210 m2 atas nama MUHAMMAD PARLIN Bsc. (sertifikat asli ada ditangan para termohon Banding)
- o Foto Copy surat kuasa nomor. 02 tanggal 02 Oktober 2018 yang dibuat oleh Notaris SUKARNO,SH (surat kuasa telah dibatalkan atas kesepakatan antara penerima dan pemberi kuasa, dan pemberi kuasa / sdr Muhammad Parlin Bsc telah meninggal dunia)
- o Gambar tanah kavling Medari Garden Asri I, yang dibuat dan digambar serta di ukur oleh Termohon Banding V (Hermanto) sendiri yang sebenarnya tidak berhak membuat dan mengukur tanah; “

“ Pasal 19 ayat (2) UU Pokok agraria menjelaskan bahwa pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan diantaranya Pengukuran tanah “

Bahkan terungkap di persidangan dalam perkara aquo , dimana para saksi yang diajukan oleh Pemohon Banding I (Andra Andrian Hidayat) Yang kebetulan adalah sahabat sahabatnya sendiri , dimana saksi pernah memberikan peringatan kepada Pemohon banding 1 (Andra adrian hidayat) agar berhati hati dalam membeli tanah kavling tersebut dikarenakan semua data hanya foto copy, dan tidak jelas namun pemohon Banding I tetap menyerahkan uang kepada termohon banding V (Hermanto) meski telah diperingatkan , maka sangat jelas sebenarnya Para Pemohon Banding adalah korban penipuan dari termohon banding V (Hermanto) karena saat sekarang ini sdr Hermanto sedang menjalani proses pidana penipuan karena menjual tanah tanah kavling yang bukan miliknya, dan sudah terbukti dengan dipidana kurungan / penjara , maka termohon Banding I, II, III dan IV , menolak seluruh dalil dan pernyataan dari para pemohon Banding tersebut



2. Bahwa terhadap pendapat para Pembanding pada poin B yang menyatakan “MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI SLEMAN KURANG (Onvoldoende Gemotiveerd) DAN SALAH DALAM MEMBUAT PERTIMBANGAN HUKUM “ tentang masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai tergugat yaitu Notaris SUKARNO,SH dan PURNOMO WIDIYANTORO,SH agar sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh , dengan demikian eksepsi tergugat I, II, III dan IV tentang kurang pihak beralasan menurut hukum dan karenanya pula harus dinyatakan diterima “ .

Bahwa terhadap pendapat dari Para Pemohon Banding tersebut para Termohon Banding I, II, III dan IV dengan tegas menolak, dan Para Termohon banding I, II, III dan IV sangat setuju dan sepakat dengan Pendapat dari Majelis hakim Pengadilan Negeri Sleman dalam perkara aquo , dikarenakan dalam memberikan pertimbangan hukum sudah sangat jelas dan tepat memang seharusnya Notaris SUKARNO,SH dan Notaris PURNOMO WIDIYANTORO,SH ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo maka dengan tidak menempatkan Notaris SUKARNO,SH dan Notaris PURNOMO WIDIYANTORO,SH sebagai pihak maka perkara aquo menjadi kurang pihak ;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas dalam kontra memori banding ini, Para Termohon Banding I, II, III dan IV dengan ini mohon agar Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

PRIMER :

1. Menerima Permohonan Kontra Memori Banding para Termohon Banding I, II, III dan IV untuk seluruhnya.
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor. 253/Pdt.G/2021/PN.SMN tanggal 27 April 2022 ”

MENGADILI SENDIRI

1. Menguatkan eksepsi Tergugat I, II , III dan IV untuk seluruhnya

DALAM KONPENSI

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan secara hukum bahwa perikatan jual beli dengan Nomor.
 - 1). akta perjanjian jual beli Tanah Kavling A-2 luas 107 m2 ,dengan Akta perikatan jual beli Nomor.597/G/15-V/2019, tgl 15 Mei 2019, yg dibuat notaris PURNOMO WIDIYANTORO ,SH



- 2). akta perjanjian jual beli Tanah Kavling B-5 luas 101 m2, dengan Akta perikatan jual beli Nomor.632/G/01-VII/2019, tgl 1 Juli 2019, yg dibuat notaris PURNOMO WIDIYANTORO ,SH
- 3). akta perjanjian jual beli Tanah Kavling B-6 luas 105 m2 dengan Akta perikatan jual beli Nomor.624/G/17-V/2019, tgl 17 Juni 2019, yg dibuat notaris PURNOMO WIDIYANTORO ,SH.
- 4). akta perjanjian jual beli Tanah Kavling C – 2 seluas 127 m2 dengan Akta perikatan jual beli Nomor.586//06/G./17-VI/2019, tgl 17 Mei 2019, yg dibuat notaris PURNOMO WIDIYANTORO, SH,

Adalahy tidak syah dan tidak mengikat secara Hukum terhadap para tergugat I, II, III dan IV;

3. Menyatakan bahwa para tergugat I, II, III dan IV tidak melakukan Wanprestasi karena tidak ada hubungan hukum antara Para penggugat dengan tergugat I, II, III dan IV dikarenakan hubungan hukum terjadi antara Para Penggugat I, II, III dan IV adalah hubungan hukum dengan tergugat V (Hermanto) ;
4. Menyatakan bahwa Para Penggugat adalah pembeli yang tidak beretikad baik karena tidak hati hati dalam melakukan transaksi dengan tergugat V (Hermanto) sehingga tertipu .
5. Menyatakan bahwa jual beli antara
 - 1) Penggugat I (Andra Andrian Hidayat) dengan tergugat V (Hermanto) , sesuai akta perjanjian jual beli Tanah Kavling A-2 luas 107 m2 ,dengan Akta perikatan jual beli Nomor.597/G/15-V/2019, tgl 15 Mei 2019, yg dibuat notaris PURNOMO WIDIYANTORO ,SH;
 - 2) Penggugat II (Drs Bambang Sujarwadi,M.Pd) dengan tergugat V (Hermanto) , sesuai akta perjanjian jual beli Tanah Kavling B-5 luas 101 m2, dengan Akta perikatan jual beli Nomor.632/G/01-VII/2019, tgl 1 Juli 2019, yg dibuat notaris PURNOMO WIDIYANTORO ,SH ;
 - 3) Penggugat III (Empud Agus Mahfudin) dengan tergugat V (Hermanto) , sesuai akta perjanjian jual beli Tanah Kavling B-6 luas 105 m2 dengan Akta perikatan jual beli Nomor.624/G/17-V/2019, tgl 17 Juni 2019, yg dibuat notaris PURNOMO WIDIYANTORO ,SH ;
 - 4) Penggugat IV (Masrurroh) dengan tergugat V (Hermanto) , sesuai akta perjanjian jual beli Tanah Kavling C – 2 seluas 127 m2 dengan Akta perikatan jual beli Nomor.586//06/G./17-VI/2019, tgl 17 Mei 2019, yg dibuat notaris PURNOMO WIDIYANTORO ,SH,



Adalah tidak syah dan tidak mengikat secara Hukum terhadap para tergugat I, II, III dan IV.

6. Menyatakan secara hukum Bahwa hak atas tanah / Obyek sengketa berupa perjanjian jual beli tanah kavling antara para penggugat I, II, III dan IV dengan Tergugat V (Hermanto) sesuai dengan point (5) diatas, adalah bukan bagian dari bidang tanah SHM Nomor. 942/Caturharjo Surat Ukur. 10/08/1999, Nomor. 0037/1999, luas 2210 m2 atas nama Muhammad Parlin Bsc yang terletak di desa Caturharjo Kecamatan Sleman Kabupaten Sleman D.I Yogyakarta, dikarenakan obyek SHM tersebut adalah milik para tergugat I,II,III dan IV dimana sertipikat asli, serta lokasi tanah masih dikuasai, dimanfaatkan dan dimiliki oleh para tergugat I, II,III dan IV;
7. Menyatakan menolak segala permohonan yang dimohonkan oleh Para Penggugat yang terkait dengan kepemilikan Obyek sengketa berupa bidang tanah SHM Nomor.942/Caturharjo Surat Ukur. 10/08/1999, Nomor. 0037/1999, luas 2210 m2 atas nama Muhammad Parlin Bsc yang terletak di desa Caturharjo Kecamatan Sleman Kabupaten Sleman D.I Yogyakarta;
8. Menolak permohonan Para penggugat secara keseluruhan pada point angka delapan (8) , sembilan (9) , sepuluh (10) , dua belas (12) dan tiga belas (13) dalam Pokok perkara ;
9. Menolak Permohonan sita jaminan (Consevoir beslagh) yang di Mohonkan oleh Para Penggugat I, II, III dan IV terhadap obyek tanah SHM Nomor. 942/Caturharjo Surat Ukur. 10/08/1999, Nomor. 0037/1999, luas 2210 m2 atas nama Muhammad Parlin Bsc yang terletak di desa Caturharjo Kecamatan Sleman Kabupaten Sleman D.I Yogyakarta;
10. Menghukum Para penggugat Untuk membayar Biaya perkara yang timbul dalam perkara aquo ;

SUBSIDER :

Apabila Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta Cq Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan risalah banding sebagaimana tersebut diatas dihubungkan dengan pertimbangan hukum dari Hakim Tingkat Pertama, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dimohonkan banding, berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:



Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mengabulkan eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dengan alasan gugatan Penggugat tidak jelas tentang kedudukan Hermanto Tergugat V dengan kedudukan Turut Tergugat I CV. Putra Adi Jaya Property apakah sebagai pribadi atau mewakili CV. Putra Adi Jaya Property, yang tidak jelas atau kabur bukan gugatannya, tetapi kedudukan para pihak yaitu Tergugat I dan Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi hal tersebut tidak menjadi alasan untuk menyatakan gugatan kabur, karena yang digugat oleh Penggugat adalah Tergugat I yang melakukan wanprestasi, sedang CV. Putra Adi Jaya Property kedudukannya hanya sebagai Turut Tergugat I untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini apabila gugatan dikabulkan;

Menimbang, bahwa CV. Putra Adi Jaya Property adalah badan usaha, di mana harta kekayaannya tidak terpisah dengan harta pengurusnya, oleh karena itu apabila ada tanggung jawab yang harus dipenuhi, maka tanggung jawab Tergugat I dan CV. Putra Adi Jaya Property, dengan demikian kedudukan Tergugat V dan Kedudukan Turut Tergugat I sebagaimana gugatan Penggugat tidak kabur;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Pertama didalam pertimbangannya menyatakan supaya perkara ini dapat diselesaikan secara tuntas, Notaris Sukarno, S.H., yang membuat Surat Akta Kuasa Menjual dan Notaris Purnomo Widyantoro, S.H yang telah mencatatkan kedalam buku Register khusus/Waarmeeking perjanjian Perikatan Jual beli yang telah dibuat antara Para Penggugat dengan Tergugat V Hermanto seharusnya Notaris tersebut dijadikan sebagai Tergugat atau Turut Tergugat, oleh karena Notaris tersebut tidak digugat maka perkara ini kurang pihak;

Menimbang, bahwa kedudukan para Notaris dalam membuat surat Akta Kuasa Menjual dan mencatatkan surat perjanjian Perikatan jual beli yang dibuat oleh kedua belah pihak ke dalam buku register khusus/waarmeeking adalah bagian tugas dan kewenangannya sebagai Notaris dan tidak bertentangan dengan undang-undang;

Menimbang, bahwa Surat Akta Kuasa Menjual yang dibuat dan dihadapan Notaris Sukarno, S.H antara Pemilik tanah Muhammad Parlin, BSc yang disetujui oleh Istrinya kepada Tergugat V Hermanto tidak pernah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibantah oleh para pihak dalam perkara ini. Begitu pula terhadap Surat Perikatan Jual beli tanah antara Para Penggugat dengan Tergugat V Hermanto, kemudian dicatat dalam buku khusus/waarmeerking oleh Notaris Purnomo Widyantoro, S.H, sehingga dengan demikian digugat atau tidak digugat para Notaris tersebut perkara ini dapat diselesai secara tuntas;

Menimbang, bahwa lagi pula untuk menentukan siapa yang akan digugat adalah hak dari Penggugat tentang siapa-siapa yang akan digugat.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 253/Pdt.G/2021/PN Smn tanggal 27 April 2022 yang telah mengabulkan Eksepsi Tergugat I Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV tidak beralasan harus dibatalkan, selanjutnya Hakim Pengadilan Tinggi mengadili sendiri perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan mempertimbang gugatan Penggugat dalam perkara ini yang pada pokoknya gugatan perkara perbuatan wanprestasi atau cidera janji;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas yang pada pokoknya adalah bahwa atas dasar Akta Kuasa Menjual Nomor : 02 Tanggal 02 Oktober 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Sukarno, S.H., Notaris di Sleman, TERGUGAT V melalui badan usaha yang bernama CV. Putra Adi Jaya Properti (TURUT TERGUGAT I) melakukan pemecahan bidang (kavling) tanah atas nama Muhammad Parlin, B.S.c., tersebut dan menawarkan menjual bidang-bidang tanah/kavling hasil pemecahan tersebut kepada khalayak umum, termasuk kepada Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, dan Penggugat IV, kemudian dalam waktu yang berbeda-beda dan secara sendiri-sendiri Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, dan Penggugat IV merasa tertarik dan melakukan tawar menawar dengan Tergugat V yang diikuti dengan pemeriksaan legalitas kepemilikan tanah dengan diperlihatkan Asli Sertifikat Hak Milik Nomor : 942/Caturharjo dan Salinan Asli Akta Kuasa Menjual Nomor : 02 Tanggal 02 Oktober 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Sukarno, S.H., Notaris di Sleman; Setelah terjadi tawar menawar dan masing-masing Penggugat telah memilih masing-masing kavling Medari Garden Asri 1, kemudian Para Penggugat melakukan penandatanganan akta perikatan jual beli dengan Tergugat V yang dilakukan di

Halaman 50 dari 59 Putusan Nomor 53/PDT/2022/PT YYK



Kantor Notaris Purnomo Widyantoro, S.H., sebagaimana yang termaktub dalam akta-akta sebagai berikut :

- a. Akta Perikatan Jual Beli Notaris Purnomo Widyantoro, S.H., Nomor : 597/G/15-V/2019 Tanggal 15 Mei 2019 tentang Perikatan Jual Beli, antara Hermanto (TERGUGAT V) selaku pihak Penjualnya dengan Andra Andrian Hidayat (PENGGUGAT I) selaku Pihak Pembelinya;
- b. Akta Perikatan Jual Beli Notaris Purnomo Widyantoro, S.H., Nomor : 632/G/01-VII/2019 1 Juli 2019 tentang Perikatan Jual Beli, antara Hermanto (TERGUGAT V) selaku pihak Penjualnya dengan Drs. Bambang Sujarwadi, M.Pd. (PENGGUGAT II) selaku Pihak Pembelinya;
- c. Akta Perikatan Jual Beli Notaris Purnomo Widyantoro, S.H., Nomor : 624/G/17-VI/2018 Tanggal 17 Juni 2019 tentang Perikatan Jual Beli, antara Hermanto (TERGUGAT V) selaku pihak Penjualnya dengan Empud Agus Mahfudin (PENGGUGAT III) selaku Pihak Pembelinya;
- d. Akta Perikatan Jual Beli Notaris Purnomo Widyantoro, S.H., Nomor : 586/G/06-V/20119 Tanggal 06 Mei 2019 tentang Perikatan Jual Beli, antara Hermanto (TERGUGAT V) selaku pihak Penjualnya dengan Masrurroh (PENGGUGAT IV) selaku Pihak Pembelinya;

Bahwa Para Penggugat telah membayar lunas harga jual beli tanah sebagaimana kesepakatan dengan Tergugat V, maka dengan adanya penandatanganan akta perikatan jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat V, Para Penggugat telah membeli tanah kavling sebagai berikut:

- Penggugat I membeli sebidang tanah pekarangan seluas 107 m² dengan Nomor Kavling A-2, merupakan bidang tanah bagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 942/Caturharjo, Surat Ukur : 10/08/1999, Nomor : 00037/1999, luas : 2.210 m² atas nama Muhammad Parlin B.Sc., terletak di Desa Caturharjo, Kec. Sleman, Kab. Sleman, D.I. Yogyakarta, dengan batas-batas sesuai denah dari Medari Garden Asri 1 :
 - Utara : Kavling A-3 (SHM 942/Caturharjo a.n. Muhammad Parlin B.Sc.)
 - Timur : Kavling B-2 (SHM 942/Caturharjo a.n. Muhammad Parlin B.Sc.)
 - Selatan : Kavling A-1 (SHM 942/Caturharjo a.n. Muhammad Parlin B.Sc.)
 - Barat : JalanSelanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa I.
- Penggugat II membeli sebidang tanah pekarangan seluas 101 m² (seratus satu meter persegi) dengan Nomor Kavling B-5, merupakan bidang tanah bagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 942/Caturharjo, Surat Ukur :



10/08/1999, Nomor : 00037/1999, luas : 2.210 m² atas nama Muhammad Parlin B.Sc., terletak di Desa Caturharjo, Kec. Sleman, Kab. Sleman, D.I. Yogyakarta, dengan batas-batas sesuai denah dari Medari Garden Asri 1 :

- Utara : Kavling B-6 (SHM 942/Caturharjo a.n.Muhammad Parlin B.Sc.)
- Timur : Jalan
- Selatan: Kavling B-4 (SHM 942/Caturharjo a.n Muhammad Parlin B.Sc.)
- Barat : Kavling A-5 (SHM 942/Caturharjo a.n.Muhammad Parlin B.Sc.)

Selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa II.

- Penggugat III membeli sebidang tanah pekarangan seluas 105 m² dengan Nomor Kavling B-6, merupakan bidang tanah bagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 942/Caturharjo, Surat Ukur : 10/08/1999, Nomor : 00037/1999, luas : 2.210 m² atas nama Muhammad Parlin B.Sc., terletak di Desa Caturharjo, Kec. Sleman, Kab. Sleman, D.I. Yogyakarta, dengan batas-batas sesuai denah dari Medari Garden Asri 1 :

- Utara : Jalan dan Pekarangan
- Timur : Jalan
- Selatan: Kavling B-5 (SHM 942/Caturharjo a.n.Muhammad Parlin B.Sc.)
- Barat : Kavling A-6 (SHM 942/Caturharjo a.n.Muhammad Parlin B.Sc.)

Selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa III.

- Penggugat IV membeli sebidang tanah pekarangan seluas 127 m² dengan Nomor Kavling C-2, merupakan bidang tanah bagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 942/Caturharjo, Surat Ukur : 10/08/1999, Nomor : 00037/1999, luas : 2.210 m² atas nama Muhammad Parlin B.Sc., terletak di Desa Caturharjo, Kec. Sleman, Kab. Sleman, D.I. Yogyakarta, dengan batas-batas sesuai denah dari Medari Garden Asri 1 :

- Utara : Kavling C-3 (SHM 942/Caturharjo a.n.Muhammad Parlin B.Sc.)
- Timur : Pekarangan milik Ngatinah
- Selatan: Kavling C-1 (SHM 942/Caturharjo a.n.Muhammad Parlin B.Sc.)
- Barat : Jalan

Selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa IV.

Bahwa sampai dengan saat gugatan *a quo* diajukan, terhadap tanah kavling Objek Sengketa I, II, III dan IV yang sudah dibeli oleh Para Penggugat tersebut, seharusnya masing-masing Penggugat sudah menerima hasil pemecahan atas Objek Sengketa dan kemudian terbit sertifikat masing-masing atas nama Para Penggugat, serta dilakukan penyerahan (*levering*) tanah kavling Objek Sengketa I, II, III dan IV kepada masing-masing Para Penggugat, akan tetapi



realisasinya ternyata tidak dilakukan oleh Para Tergugat dan/atau Turut Tergugat I, dengan demikian perbuatan Para Tergugat tidak melaksanakan prestasi selaku Pihak Penjual dalam perjanjian jual beli tersebut adalah termasuk dalam kualifikasi perbuatan wanprestasi atau cidera janji;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Kuasa Turut Tergugat II telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya menolak gugatan Para Penggugat kecuali yang diakui secara tegas, oleh karena itu kewajiban Para Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat tanggal 11 Maret 2022, antara Para Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV menyatakan objek tanah sengketa ada sama, yang berbeda menurut Para Penggugat tanah tersebut telah dikavling dan Para Penggugat membeli tanah sesuai dengan kavling masing-masing dan menurut Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV objek tanah sengketa tidak pernah kavling;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari berkas berupa surat gugatan, jawab jinawab, bukti, keterangan saksi, memori Banding dan Kontra Memori Banding, serta pemeriksaan setempat, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan mempertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Bukti P-1, T-5 adalah Sertifikat Hak Milik Nomor : 942/Caturharjo, Surat Ukur : 10/08/1999, Nomor : 00037/1999, luas : 2.210 m² atas nama Muhammad Parlin B.Sc., terletak di Desa Caturharjo, Kec. Sleman, Kab. Sleman, D.I. Yogyakarta;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti -1 dan Bukti P-2 telah terbukti Muhammad Parlin BSc dan Tergugat V telah membuat Surat perjanjian yang tertuang Akta Kuasa Menjual Nomor 02 tanggal 2 Oktober 2018 yang dibuat dan dihadap Notaris Sukarno, S.H yang isinya Pemberi Kuasa Muhammad Parlin BSc dengan persetujuan Isterinya Ny. Jumini Notodiharjo/Tergugat I telah memberikan kuasa menjual kepada Hermanto/Tergugat V dengan memberikan hak khusus untuk dan atas nama Pemberi kuasa menjual/mengoperkan/melepaskan kepada siapapun juga termasuk kepada penerima kuasa sendiri baik sebagian atau keseluruhan dan/atau menjaminkan ke Bank, dengan harga dan cara serta syarat-syarat yang ditimbang baik dan disetujui oleh Penerima kuasa, yaitu atas sebidang tanah kosong yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 942/Caturharjo, Surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ukur : 10/08/1999, Nomor : 00037/1999, luas : 2.210 m² atas nama Muhammad Parlin B.Sc., terletak di Desa Caturharjo, Kec. Sleman, Kab. Sleman, D.I. Yogyakarta;

Menimbang, bahwa atas dasar Akta Surat Kuasa Menjual Nomor 02 tanggal 02 Oktober 2018 tersebut Tergugat V menjual tanah tersebut dengan cara dikavling yang dikenal Medari Garden Asri 1 kepada masyarakat umum termasuk diantaranya kepada Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-3, Bukti P-4 dan Bukti P-5 pada tanggal 15 Mei 2019 telah terjadi kesepakatan jual beli tanah antara Tergugat V Hermanto dengan Penggugat I Andra Andrian Hidayat atas sebidang tanah Pekarangan seluas 107 M², kavling A-2 yang merupakan sebagian dari Sertifikat Hak Milik No. 942 Caturharjo, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 10/08/1999 Luas 2.210 M², atas nama MUHAMMAD PARLIN BSc, terletak di Desa Caturharjo, Kecamatan Sleman, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, selanjutnya surat Perikatan Jual beli tersebut telah didaftar dalam register khusus Waarmeerking/dikantor Notaris Purnomo Widyantoro tanggal 15 Mei 2019;

Bahwa Penggugat I telah membayar lunas pembelian tanah tersebut sebesar Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) melalui CV Putra Adi Jaya Property tanggal 15 Mei 2019;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-6, dan Bukti P-7 pada tanggal 27 Juni 2019 telah terjadi kesepakatan jual beli tanah antara Tergugat V Hermanto dengan Penggugat II Drs. Bambang Sujarwadi, M. PD atas sebidang tanah pekarangan seluas 101 M², kavling B-5 yang merupakan sebagian dari Sertifikat Hak Milik No. 942/Caturharjo, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 10/08/1999 Luas 2.210 M², atas nama MUHAMMAD PARLIN BSc, terletak di Desa Caturharjo, Kecamatan Sleman, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, selanjutnya surat Perikatan Jual beli tersebut telah didaftar dalam register khusus/Waarmeerking dikantor Notaris Purnomo Widyantoro tanggal 1 Juli 2019;

Bahwa Penggugat II telah membayar lunas pembelian tanah tersebut sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-8, bukti P-9 dan P-10 pada tanggal 17 Juni 2019 telah terjadi kesepakatan jual beli tanah antara Tergugat

Halaman 54 dari 59 Putusan Nomor 53/PDT/2022/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

V Hermanto dengan Penggugat III Empud Agus Mahfudin atas sebidang tanah pekarangan seluas 105 M2, kavling B-6 yang merupakan sebagian dari Sertifikat Hak Milik No. 942/Caturharjo, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 10/08/1999 Luas 2.210 M2, atas nama MUHAMMAD PARLIN BSc, terletak di Desa Caturharjo, Kecamatan Sleman, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, selanjutnya surat Perikatan Jual beli tersebut telah didaftar dalam register khusus/Waarmeeking dikantor Notaris Purnomo Widyantoro tanggal 17 Juni 2019;

Bahwa Penggugat III telah membayar lunas pembelian tanah tersebut sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) melalui CV Putra Adi Jaya Property tanggal 17 juni 2019;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-11, bukti P-12, P-13 dan P-14 pada tanggal 6 Mei 2019 telah terjadi kesepakatan jual beli tanah antara Tergugat V Hermanto dengan Penggugat IV Masruroh atas sebidang tanah Pekarangan seluas 127 M2, kavling C-2 yang merupakan sebagian dari Sertifikat Hak Milik No. 942/Caturharjo, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 10/08/1999 Luas 2.210 M2, atas nama MUHAMMAD PARLIN BSc, terletak di Desa Caturharjo, Kecamatan Sleman, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, selanjutnya surat Perikatan Jual beli tersebut telah didaftar dalam register khusus/ Waarmeeking dikantor Notaris Purnomo Widyantoro tanggal 6 Mei 2019;

Bahwa Penggugat IV telah membayar lunas pembelian tanah tersebut sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) melalui CV Putra Adi Jaya Property tanggal 6 Mei 2019;

Menimbang, setelah mempelajari Perjanjian Perikatan Jual Beli antara Para Penggugat dengan Tergugat V Hermanto, perjanjian tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPdata, yaitu sepakat, kecakapan, hal tertentu, causa yang halal, sehingga dengan demikian Perjanjian perikatan jual beli tanah tersebut sah menurut hukum, adapun kemudian adanya pencabutan surat kuasa menjual antara Pemberi Kuasa Muhammad parlin BSc dengan dengan Tergugat V Hermanto (Bukti T8) tidak dapat membatalkan perjanjian yang telah dibuat secara sah tersebut, dengan alasan pada saat perjanjian Pengikatan Jual beli tanah antara Para Penggugat dengan Tergugat V masih dalam hak kewenangan berdasarkan Akta Surat Kuasa menjual Nomor 02 tanggal 02 Oktober 2018;

Halaman 55 dari 59 Putusan Nomor 53/PDT/2022/PT YYK



Menimbang, bahwa telah terbukti Perjanjian Pengikatan jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat V Hermanto sah menurut Hukum dan Para Penggugat telah membayar lunas pembelian tanah tersebut dan apakah ada ditentukan didalam perjanjian kapan Tergugat V harus mengurus pemecahan dan balik nama Sertifikat serta menyerahkan tanah kepada Para Penggugat, untuk itu yang akan dijadikan pedoman dan patokan adalah perjanjian perikatan jual beli tanah yang telah disepakati oleh kedua belah pihak yaitu Para Penggugat dan Tergugat V Hermanto;

Menimbang, bahwa membaca dan mempelajari perjanjian Pengikatan jual beli tanah Bukti P-3, P-6, P-8, P-11 didalam perjanjian tersebut tidak ditentukan secara tegas dan pasti kapan Tergugat V harus menyerahkan Sertifikat tanah atas nama Para Penggugat dan kapan penyerahan objek perjanjian berupa tanah kepada Para Penggugat, akan tetapi ternyata didalam perjanjian hanya ditentukan bahwa proses pemecahan dan balik tanah diperkirakan memakan waktu 20 (dua) bulan, kata diperkirakan adalah waktu yang tidak pasti, kalau ditentukan waktu yang pasti, maka setelah lewat waktu yang diperjanjikan, sudah dapat dikatakan Tergugat V Hermanto melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Para Penggugat tidak pernah membuat surat peringatan atau somasi kepada Tergugat V untuk memenuhi prestasinya yaitu menyerahkan Surat tanah dan tanah kepada Para Penggugat;

Menimbang, bahwa menurut perjanjian Pengikatan jual beli antara Para penggugat dengan Tergugat V yang telah disepakati Para pihak sepakat saling membantu dalam hal penyelesaian dan/atau pemerosesan balik nama Sertipikat atas tanah yang diperjualbelikan tersebut, hingga objek jual-beli menjadi hak milik pihak kedua/pembeli.

Menimbang, bahwa bilamana ketentuan ketentuan tersebut diatas tidak dapat dipenuhi oleh pihak kesatu, atau oleh sebab apapun juga sertifikat tanah tersebut yang terdaftar atas nama pihak kesatu tidak dapat diperoleh dari pihak yang berwajib, maka pengikatan jual beli ini dengan sendirinya menjadi batal menurut hukum. Sedangkan dalam hal ini pihak kesatu wajib membayar kembali jumlah yang telah dibayar oleh pihak kedua kepada pihak kesatu berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli ini dan mengganti segala kerugian yang mungkin diderita oleh pihak kedua karena pembatalan ini;



Menimbang, bahwa oleh karena Surat Kuasa Menjual (Bukti T-8) telah dicabut oleh Pemberi Kuasa dan saat ini Pemberi Kuasa Menjual Muhammad Parlin BSc telah meninggal (Bukti T-6), maka seharusnya Para Penggugat dapat menuntut kepada Tergugat V membatalkan perjanjian dengan meminta pengembalian pembayaran disertai dengan kerugian yang lainnya;

Menimbang, bahwa dari pembuktian yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, tidak terdapat hal yang melemahkan Perjanjian antara Para Penggugat dengan Tergugat V oleh karena itu dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pada waktu perjanjian Pengikatan Jual beli tanah antara Para Penggugat dengan Tergugat V Hermanto, posisi tanah milik Muhammad Parlin BSc. masih terikat dengan surat Kuasa Menjual No. 02 Tanggal 02 Oktober 2018, maka Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, yang tidak pernah mengadakan perjanjian dengan Para Penggugat adalah tidak layak dan patut menyatakan Para Tergugat telah melakukan Wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat tidak terbukti Tergugat V/Terbanding V melakukan perbuatan wanprestasi, oleh karena itu gugatan Para Penggugat dalam perkara ini haruslah ditolak seluruhnya dan petitum gugatan Penggugat lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa karena gugatan Para Penggugat/Para Pembanding dinyatakan ditolak seluruhnya, maka Para Pembanding/Para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan seperti tercantum dalam amar putusan;

Memperhatikan, pasal dari Undang-Undang Nomor 20 tahun 1947 serta ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding/Para Penggugat;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 27 April 2022, Nomor 253/Pdt.G/2021/PN Smn;

MENGADILI SENDIRI:

1. Menolak permohonan banding Para Pembanding/Para Penggugat seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Para Pembanding/Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta pada hari Selasa tanggal 19 Juli 2022 oleh kami Darsono Syarif Rianom, S.H, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Yogyakarta, selaku Hakim Ketua Majelis, Sulasdiyanto, S.H.,M.H. dan Anna Andanawarih, S.H.,M.Hum para Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, berdasarkan Surat Penetapan Plh. Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 15 Juni 2022 Nomor 53/PDT/2022/PT YYK dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 28 Juli 2022 oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim - Hakim Anggota, serta RR Sri Subur Pantaraningsih, S.H Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua,

1. Sulasdiyanto, S.H.,M.H.

Darsono Syarif Rianom, S.H

2. Anna Andanawarih, S.H.,M.Hum

Panitera Pengganti

RR Sri Subur Pantaraningsih, S.H

Halaman 58 dari 59 Putusan Nomor 53/PDT/2022/PT YYK

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Biaya-biaya :

1.	Pemberkasan	Rp. 130.000,-
2.	Redaksi	Rp. 10.000,-
3.	Meterai	Rp. 10.000,-

Jumlah Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)